မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေအရ

ရင်းနှီးမြှုပ်နှံလိုသူ၏အတည်ပြုလျှောက်ထားလွှာ

အဆင့်မြင့် ရုပ်ရှင်ရုံ လုပ်ငန်း

မြန်မာ စီးနှီးမက်တစ် ကုမ္ပဏီလီမိတက်

MYANMAR CINEMATIC COMPANY LIMITED

ပုံစံ (၄ - က)

ပြည်ထောင်စုမြန်မာနိုင်ငံတော်အတွင်းရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုပြုလုပ်ရန်
ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏အတည်ပြုလျှောက်ထားလွှာ

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ

မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်

ရက်စွဲ ၊ ၂၀၁၈ ခုနှစ် ၊ လ ၊ ရက်

ကျွန်ုပ်တော်/ကျွန်မသည် မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုဥပဒေ ပုဒ်မ၃၇ နှင့်အညီ အောက်ဖော်ပြပါ အချက်များအား ဖြည့်စွက်၍ အတည်ပြုလျှောက်ထားလွှာကို တင်ပြလျှောက်ထားအပ်ပါသည် -

၁။ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏

(က) အမည် .... ဒေါ်သဲသိမ့်ဝါ

(ခ) ကုမ္ပဏီမှတ်ပုံတင်အမှတ် သို့မဟုတ် .... ၁၄၀၁ / ၂၀၁၈ - ၂၀၁၉

ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ နိုင်ငံသားစိစစ်ရေးကဒ် .... ၁၂ / ကမရ (နိုင်) ၀၆၂၀၀၁

အမှတ်/နိုင်ငံကူးလက်မှတ်အမှတ် ....

(ဂ) နိုင်ငံသား .... ဗမာ

(ဃ) နေရပ်လိပ်စာ/မှတ်ပုံတင်ထားသည့် ကုမ္ပဏီလိပ်စာ .... ၈ လွှာ ၊ အခန်း ၅ ၊ ခရစ္စတယ်တာဝါ ၊ ကျွန်းတောလမ်း ၊ ကမာရွတ်မြို့နယ် ၊ ရန်ကုန်မြို့။

(င) တယ်လီဖုန်း/ဖက်စ်/အီးမေးလ်လိပ်စာ ၀၉၅၄၁၀၇၁၇

(စ) လုပ်ငန်းအမျိုးအစား(အသေးစိတ်ဖော်ပြပေးရန်) .... အဆင့်မြင့်ရုပ်ရှင်ရုံ လုပ်ငန်း

....

၂။ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူကိုယ်တိုင် လျှောက်ထားခြင်းမဟုတ်ပါက လျှောက်ထားသူ၏ -

(က) အမည် ....

(ခ) ဆက်သွယ်ရမည့်ပုဂ္ဂိုလ်အမည် ....

(လျှောက်ထားသူသည် စီးပွားရေးအဖွဲ့အစည်းဖြစ်ပါက) ....

(ဂ) နိုင်ငံသားစိစစ်ရေးကတ်အမှတ်/နိုင်ငံကူးလက်မှတ်အမှတ် ....

(ဃ) နိုင်ငံသား ....

(င) မြန်မာနိုင်ငံတွင်နေထိုင်သည့်နေရပ်လိပ်စာ ....

(စ) တယ်လီဖုန်း/ဖက်စ် ....

(ဆ) အီးမေးလ်လိပ်စာ ....

၃။ ဖွဲ့စည်းမည့်စီးပွားရေးအဖွဲ့အစည်းပုံသဏ္ဍာန်

☒ ရာခိုင်နှုန်းပြည့် ☐ ဖက်စပ်ပြုလုပ်ခြင်း(ဖက်စပ်စာချုပ်မူကြမ်းတင်ပြရန်)

☐ အခြားသဘောတူညီချက်ပုံစံတစ်မျိုးမျိုးဖြင့်ဆောင်ရွက်ခြင်း(စာချုပ်မူကြမ်းတင်ပြရန်)

မြန်မာနိုင်ငံသားရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ အစုရှယ်ယာပိုင်ဆိုင်မှုအချိုး ၁၀၀ %

အစိုးရဌာန ၊ အစိုးရအဖွဲ့အစည်း၏ အစုရှယ်ယာပိုင်ဆိုင်မှုအချိုး .... %

နိုင်ငံခြားသားရင်းနှီးမြှုပ်နှံသူ၏ အစုရှယ်ယာပိုင်ဆိုင်မှုအချိုး .... %

၄။ အစုရှယ်ယာ ၁၀% နှုန်းနှင့်အထက်ပိုင်ဆိုင်သောအစုရှယ်ယာရှင်များစာရင်း

စဉ်	အစုရှယ်ယာရှင်အမည်	နိုင်ငံသား	အစုရှယ်ယာပိုင်ဆိုင်မှု %
၁။	ရွှိုင်ရယ်အဒ့စ်မီဂါ ကုမ္ပဏီလီမိတက်	-	၉၉.၉၉ %
၂။	ဒေါ်သဲသီမ့်ဝါ	ဗမာ	၀.၀၁ %

၅။ ကုမ္ပဏီဖွဲ့စည်းခြင်းနှင့်သက်ဆိုင်သောအချက်အလက်များ

(က) ခွင့်ပြုမတည်ငွေရင်း (၃,၂၀၀,၀၀၀ USD) USD ၃.၂ သန်း

(ခ) အစုရှယ်ယာအမျိုးအစား (တစ်စုလျှင် USD ၁၀၀)
USD ၁၀၀ တန်သာမန်အစုရှယ်ယာ (၃၂,၀၀၀)

(ဂ) အစုရှယ်ယာဝင်များကထည့်ဝင်မည့်အစုရှယ်ယာပမာဏ တစ်စုလျှင် USD ၁၀၀ တန်
အစုရှယ်ယာ (၃၂,၀၀၀)

၆။ မတည်ငွေရင်းနှင့်သက်ဆိုင်သည့်အချက်အလက်များ -

ကျပ်/US$(သန်းပေါင်း)

(က) ပြည်တွင်းမှထည့်ဝင်သည့်မတည်ငွေရင်း .... ကျပ်သန်း ၆,၁၀၉.၆၅ သန်း ၊ ၁၀၀ %

ပမာဏ/ရာခိုင်နှုန်း

(ခ) နိုင်ငံခြားမှယူဆောင်လာသည့်မတည်ငွေရင်း .... မရှိပါ

ပမာဏ/ရာခိုင်နှုန်း

(ဂ) စုစုပေါင်း .... ကျပ်သန်း ၆,၁၀၉.၆၅ သန်း

၇။ ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုပြုလုပ်လိုသည့် သက်တမ်း ....

၈။ ဆောင်ရွက်မည့်စီးပွားရေးအဖွဲ့အစည်းနှင့်သက်ဆိုင်သောအချက်အလက်များ -

(က) ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုပြုလုပ်မည့်ဒေသ(များ)/တည်နေရာ ....

(၁) ၄ လွှာ ၊ ကတ်ပတယ်ဟိုက်ပါမက် ၊ အမှတ် ၁၄(င) ၊ မင်းနန္ဒာလမ်း ၊ ဒေါပုံမြို့နယ် ၊ ရန်ကုန် ။

(၂) ၄ လွှာ ၊ မြန်မာပလာဇာ ၊ အမှတ် ၁၉၂ ၊ ကမ္ဘာအေးဘုရားလမ်း ၊ ဗဟန်းမြို့နယ် ၊ ရန်ကုန် ။

(၃) ၄ လွှာ၊စီးတီးစကွဲဈေးဝယ်စင်တာ၊အမှတ် ၄၈ ၊ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းလမ်း ၊ တောင်ကြီးမြို့နယ်။

(ခ) ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုတန်ဖိုး/ပမာဏ .... ကျပ်သန်းပေါင်း ၆,၁၀၉.၆၅

၉။ သက်ဆိုင်ရာအဖွဲ့အစည်းများ၏ ခွင့်ပြုချက် ၊ လိုင်စင် ၊ ပါမစ် သည်တို့ကို နောက်ဆက်တွဲ (ခ) ဖြင့် ပူးတွဲဖော်ပြ အပ်ပါသည်။

၁၀။ လုပ်ငန်းစတင်ဆောင်ရွက်နေခြင်း ☑ ရှိ ☐ မရှိ

၁၁။ အတည်ပြုလျှောက်ထားလွှာနှင့်အတူ အောက်ဖော်ပြပါ လျှောက်ထားလွှာများကို ဆက်လက်တင်ပြလျှောက်ထား ပါမည် -

(က) အခွန်ကင်းလွတ်ခွင့်သို့မဟုတ် သက်သာခွင့်လျှောက်ထားလွှာ

လျှောက်ထားသူလက်မှတ် .... (signature)

အမည် .... [illegible]

ရာထူး .... Managing Director

ဌာန / ကုမ္ပဏီတံဆိပ် .... Myanmar Cinematic Company Limited

ကတိဝန်ခံချက်

အထက်ဖော်ပြပါ လျှောက်ထားသူမှ ပေးအပ်သည့် အချက်အလက်များအားလုံးသည် မှန်ကန်မှု ရှိပါကြောင်း အာမခံ ပါသည်။

ဤအတည်ပြုချက်လျှောက်ထားလွှာတွင် အတည်ပြုအမိန့် ထုတ်ပေးရန်အတွက် ကော်မရှင်မှ စိစစ်ရာ၌ လိုအပ်သည့် အချက်အလက်များကို လျှောက်ထားသူက ပေးအပ်ရန် ပျက်ကွက်ပါက အတည်ပြုလျှောက်ထားလွှာကို ငြင်းပယ်ခြင်း သို့မဟုတ် စိစစ်ရာ၌ မလိုလားအပ်သည့် နှောင့်နှေး ကြန့်ကြာခြင်းတို့ ဖြစ်ပေါ်လာနိုင်ကြောင်းကို ကောင်းစွာသဘောပေါက် နားလည်ပါသည်။

မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်မှ ချမှတ်သည့် စည်းမျဉ်းစည်းကမ်းများကိုလည်း လိုက်နာမည်ဖြစ်ကြောင်း ဝန်ခံကတိ ပြုအပ်ပါသည်။

လျှောက်ထားသူလက်မှတ် ....

အမည် [illegible]

ရာထူး Managing Director

ဌာန / ကုမ္ပဏီတံဆိပ် Myanmar Cinematic Company Limited

Myanmar Cinematic Company Limited

Level 8, Room No.5,Crystal Tower Office,Between Pyay Road & Kyun Taw Road,
7 Ward,Kamayut Township,Yangon, Myanmar

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်

ရက်စွဲ ။ ။ ခုနှစ်၊ လ၊ ရက်

အကြောင်းအရာ။ ။ Myanmar Cinematic Co.,Ltd. မှ ဆောင်ရွက်မည့် လုပ်ငန်း အစီအစဉ်အား တင်ပြခြင်း။

၁။ Myanmar Cinematic Co.,Ltd. သည် မြန်မာနိုင်ငံ ၊ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး ၊ ဒေါပုံမြို့နယ် ရှိ Capital Hyper Market နှင့် ရှမ်းပြည်နယ် ၊ တောင်ကြီးခရိုင် ၊ တောင်ကြီးမြို့နယ် ၊ ဗိုလ်ချုပ်လမ်း နှင့် ရေထွက်ဦးလမ်းထောင့် ရှိ City Square တို့တွင် ရုပ်ရှင်ပြသဖျော်ဖြေခြင်းလုပ်ငန်း လုပ်ကိုင်လျှက်ရှိပါသည်။

၂။ ယခုအခါ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး ၊ ဗဟန်းမြို့နယ် ၊ ကမ္ဘာအေးဘုရားလမ်း ၊ အမှတ် ၁၉၂ ရှိ မြန်မာပလာဇာတွင် ရုပ်ရှင်ရုံအသစ်ထပ်မံဖွင့်လှစ် သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။

၃။ ထိုသို့ဖွင့်လှစ်ရာတွင် လိုအပ်သော ခေတ်မီစက်ပစ္စည်းများနှင့် အထောက်အကူပြု ပစ္စည်းများကို နိုင်ငံခြားမှ ဝယ်ယူတင်သွင်းသွားမည်ဖြစ်ပါသည်။ ပစ္စည်းများတင်သွင်းခြင်း နှင့် အဆောက်အအုံအတွင်းပိုင်း ပြင်ဆင်ခြင်းများကို ၂ နှစ်အတွင်းပြီးစီးအောင် ဆောက်ရွက်သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။

၄။ ကျွန်တော်တို့ Myanmar Cinematic Co.,Ltd မှ ရရှိလာသောအကျိုးအမြတ်များမှ နိုင်ငံတော်သို့ ပေးဆောင်ရမည့် အခွန်ငွေများကိုလည်း အပြည့်အဝ ပေးဆောင်သွားမည် ဖြစ်ပါသည်။

လေးစားစွာဖြင့်

ဒေါ်သဲသဲမိုးဝါ

Managing Director

Myanmar Cinematic Company Limited

MYANMAR CINEMATIC COMPANY LIMITED

Detail List of Furniture (Capital Cineplex)

Item	Description	Qty	Unit Price (Kyat)	Total Price (Kyat)
1	Plastic Chair	10	2,500.00	25,000.00
2	Locker	1	195,000.00	195,000.00
3	Cupboard	1	150,000.00	150,000.00
4	Leeco Safebox	1	150,000.00	150,000.00
5	Office Table	2	60,000.00	120,000.00
6	Computer Table	1	55,000.00	55,000.00
7	Office Chair	3	35,000.00	105,000.00
8	Steel Dining Table	1	25,800.00	25,800.00
9	Stand Fan	1	21,000.00	21,000.00
10	Leather Seat (Circle Shape)	12	75,000.00	900,000.00
	Total			1,746,800.00

Myanmar Cinematic Co.,Ltd.

Detail List of Machinery and Equipment (Capital Cineplex)

Item	Description	Qty	Unit	Unit Price (Kyat)	Total Price (Kyat)
1	Computer	6	unit	719,600.00	4,317,600.00
2	UPS	6	unit	69,500.00	417,000.00
3	Laptop	3	unit	520,000.00	1,560,000.00
4	Phone & MPT Sim Card	1	unit	44,000.00	44,000.00
5	Color Scanner	1	unit	127,000.00	127,000.00
6	Desktop Type Label Printer	3	unit	406,500.00	1,219,500.00
7	Printer(Black & White)	1	set	119,500.00	119,500.00
8	Barcode Scanner	1	unit	216,800.00	216,800.00
9	Projector , Screen , Audio System & Surround Speaker (Barco - DP2K-10S K-Star)	3	set	77,039,300.00	231,117,900.00
10	"KSTAR" Online UPS	3	unit	3,322,200.00	9,966,600.00
11	Cinema Seat	404	unit	130,625.00	52,772,500.00
12	Gold Medal (USA)Pop Corn Machine	1	unit	12,770,800.00	12,770,800.00
13	Air Con (Mitsubishi)	15	unit	7,755,580.00	116,333,700.00
14	Fingerprint	1	unit	249,000.00	249,000.00
15	Popular 2146 PVC Dustbin	6	unit	3,400.00	20,400.00
16	Sogo 9343 PVC Dustbin	1	unit	13,000.00	13,000.00
17	11G Multipurpose Bucket W Handle	1	unit	12,200.00	12,200.00
18	2510 Nuuevo StepBin	4	unit	25,500.00	102,000.00
19	Maxten Paper Holder Rectangle	2	unit	5,250.00	10,500.00
20	Maxten Automatic Hand Dryer	2	unit	42,000.00	84,000.00

21	Crom Soap Liquid With Press	2	unit	7,000.00	14,000.00
22	F&B Stand & hook	1	unit	130,000.00	130,000.00
23	LG TV Normal LED	1	unit	744,500.00	744,500.00
24	CCTV,24LED Monitor, 650VA UPS,4000G HardDisk,Video Recorder	1	unit	1,700,000.00	1,700,000.00
25	TYT.TS Machine (Walkie Talkie)	5	unit	35,000.00	175,000.00
26	Telephone (White colour)	1	unit	28,000.00	28,000.00
27	Making Now Showing Frame	1	unit	205,570.00	205,570.00
28	Electroluh Vaccum Cleaner	2	unit	174,950.00	349,900.00
29	Seating plan board & sticker	12	unit	15,500.00	186,000.00
30	PP Board	2	unit	1,800.00	3,600.00
31	Box Stand	2	unit	45,000.00	90,000.00
32	Fire Extinguisher (3Kg)	9	unit	25,000.00	225,000.00
33	Aluminium Ladder	1	unit	125,400.00	125,400.00
34	Barrier	10	unit	47,000.00	470,000.00
35	LED Light Box	1	unit	130,000.00	130,000.00
36	Remax Bluetooth Speaker	1	unit	190,000.00	190,000.00
	Total				436,240,970.00

MYANMAR CINEMATIC COMPANY LIMITED

Detail List of Furniture (City Square Cineplex)

Item	Description	Qty	Unit Price (Kyat)	Total Price (Kyat)
1	Chair with Wheel	3	68,500.00	205,500.00
2	Cupboard	1	175,000.00	175,000.00
3	Safebox	1	238,000.00	238,000.00
4	Office Table	4	77,750.00	311,000.00
5	Locker	1	285,000.00	285,000.00
6	Shelf	1	13,500.00	13,500.00
7	Dining Table	1	13,000.00	13,000.00
	Total			1,241,000.00

Myanmar Cinematic Co.,Ltd.
Detail List of Machinery and Equipment (City Square Cineplex)

Item	Description	Qty	Unit	Unit Price (Kyat)	Total Price (Kyat)
1	Computer	6	unit	490,600.00	2,943,600.00
2	Color Scanner	1	unit	127,000.00	127,000.00
3	Barcode TT Printer	2	unit	567,420.00	1,134,840.00
4	Printer	1	unit	102,000.00	102,000.00
5	Nokia Hand Set	1	unit	28,000.00	28,000.00
6	NEC Digital Projector Screen (NC1000C),Dolby Digital Cinema Processor (CP-750Z),Surround Speaker (JBL 9300/JBL 4181)	1	set	82,601,640.00	82,601,640.00
7	NEC Digital Projector Screen (NC2000C),Dolby Digital Cinema Processor (CP-750Z),Surround Speaker (JBL 9300/JBL 4181),3D System with 300 Glasses (GETD GK600)	1	set	104,281,640.00	104,281,640.00
8	LG Full HD LED TV	1	unit	538,600.00	538,600.00
9	Electric Pot	1	unit	38,000.00	38,000.00
10	Walkie Talkie	5	unit	43,600.00	218,000.00
11	Pop Corn Machine	1	unit	245,000.00	245,000.00
12	Vacuum Cleaner	1	unit	346,000.00	346,000.00
13	Master Water Cooler	1	unit	105,000.00	105,000.00
14	Vinyl Frame(13.5 x 9)	2	unit	194,400.00	388,800.00
15	CCTV,20LED Monitor, 600VA UPS,2000G HardDisk,Video Recorder	1	unit	1,866,000.00	1,866,000.00
16	10' Ladder	1	unit	88,000.00	88,000.00
17	Exhaust Fan	1	unit	560,000.00	560,000.00
18	Speaker	1	unit	120,000.00	120,000.00
19	Adaptor	1	unit	13,500.00	13,500.00
20	BIS-40 A 3 p Isolator	1	unit	63,000.00	63,000.00
21	Cinema Seat	424	unit	113,200.00	47,996,800.00
22	KSTAR On-line UPS	2	unit	3,391,075.00	6,782,150.00
23	Aircon - Chigo	9	unit	1,895,500.00	17,059,500.00
24	Barrier	6	unit	44,000.00	264,000.00
25	Mirror	2	unit	52,500.00	105,000.00
	Total				268,016,070.00

MYANMAR CINEMATIC COMPANY LIMITED

Detail List of Machiner & Equipments (Myanmar Plaza) (Local)

Item	Description	Qty	Unit Price (Kyat)	Total Price (Kyat)
1	"KSTAR" Online UPS	7	3,520,000.00	24,640,000.00
2	Air Con- Mitsubishi	30	7,760,000.00	232,800,000.00
3	Monitor	20	95,000.00	1,900,000.00
4	Desktop	13	540,000.00	7,020,000.00
5	UPS	13	73,000.00	949,000.00
6	Laptop	7	520,000.00	3,640,000.00
7	Color Scanner	1	127,000.00	127,000.00
8	Desktop Type Label Printer	7	600,000.00	4,200,000.00
9	Printer(Black & White)	1	130,000.00	130,000.00
	Total			275,406,000.00

Myanmar Cinematic Co.,Ltd.

Detail List of Machinery and Equipment (Myanamr Plaza) (To be imported)

Item	Description	Qty	Unit	Unit Price (Kyat)	Total Price (Kyat)
1	Projector (Barco - DP2K-10S With Alchemy Server)	7	set	52,152,000.00	365,064,000.00
2	Silver Screen (Galalite 3D Silver Screen Gain 2.4)	7	set	5,565,000.00	38,955,000.00
3	Audio System (Speaker,Surround Speaker,Amplifier,Audio Monitor Booth,Audio Rack)	7	set	25,010,700.00	175,074,900.00
4	Cinema Seat	1050	unit	95,000.00	99,750,000.00
5	Gold Medal (USA)Pop Corn Machine	2	unit	13,000,000.00	26,000,000.00
6	Carpet	1	set	59,866,300.00	59,866,300.00
7	Sound Absorber	4967	unit	8,430.00	41,871,810.00
8	Acoustic Ceiling	1638	unit	8,900.00	14,578,200.00
9	Sound Blanket	1246	unit	50,880.00	63,396,480.00
	Total				884,556,690.00

Myanmar Cinematic Co.,Ltd.

မတည်ငွေရင်းနှင့် ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမည့်စာရင်း

Item	Description	Price (Kyat)	Total (Kyat)
1	Cash	20,000,000.00	20,000,000.00
2	Rental Cost	2,924,862,522.00	2,924,862,522.00
3	Construction Cost	1,285,091,976.00	1,285,091,976.00
4	Machinery & Equipment	1,864,219,730.00	1,864,219,730.00
5	Furniture	2,987,800.00	2,987,800.00
6	Cinema Management System Software	12,495,000.00	12,495,000.00
	Total		6,109,657,028.00

MYANMAR CINEMATIC COMPANY LIMITED

LIST OF DIRECTOR

No.	Name	Nationality and NRC card No.	Usual Residential Address	Designation
1	ရှိုင်ရယ်အော့စ်မီဂါ ကုမ္ပဏီလီမိတက်	–	၈ လွှာ ၊ အခန်း ၅ ၊ ခရစ္စတယ်တာဝါ ၊ ကျွန်းတောလမ်း ၊ ကမာရွတ်မြို့နယ် ၊ ရန်ကုန်မြို့။	Director
2	ဒေါ်သဲသိမ့်ဝါ	ဗမာ ၁၂/ကမရ(နိုင်)၀၆၂၀၀၁	အမှတ် (၁၄/က) ၊ အောင်မင်းခေါင်လမ်း ၊ (၁၀) ရပ်ကွက် ၊ ကမာရွတ်မြို့နယ် ၊ ရန်ကုန်မြို့။	Managing Director

ကုမ္ပဏီမှတ်ပုံတင်လက်မှတ်

Certificate of Incorporation

မြန်မာစီးနီးမက်တစ် ကုမ္ပဏီ လီမိတက်

MYANMAR CINEMATIC COMPANY LIMITED

Company Registration No. 102905970

မြန်မာနိုင်ငံကုမ္ပဏီများအက်ဥပဒေ ၁၉၁၄ ခုနှစ် အရ

မြန်မာစီးနီးမက်တစ် ကုမ္ပဏီ လီမိတက်

အား ၂၀၁၈ ခုနှစ် ဇွန်လ ၁၅ ရက်နေ့တွင်

အစုရှယ်ယာအားဖြင့် တာဝန်ကန့်သတ်ထား သည့် အများနှင့်မသက်ဆိုင်သောကုမ္ပဏီ

အဖြစ် ဖွဲ့စည်းမှတ်ပုံတင်ခွင့် ပြုလိုက်သည်။

This is to certify that

MYANMAR CINEMATIC COMPANY LIMITED

was incorporated under the Myanmar Companies Act 1914 on 15 June 2018 as a Private Company Limited by Shares.

ကုမ္ပဏီမှတ်ပုံတင်အရာရှိ

Registrar of Companies

ရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုနှင့်ကုမ္ပဏီများညွှန်ကြားမှုဦးစီးဌာန

Directorate of Investment and Company Administration

Former Registration No. 1401/2018-2019(YGN)

ပုံစံ (ရုပ်ရှင် - ၁၃)

ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော်အစိုးရ
မြန်မာ့ရုပ်ရှင်များရေးရာကော်မတီ

ရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင်

[နည်းဥပဒေ ၃၈ ၊ နည်းဥပဒေ ၆၀ (ယ)]

ရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင်အမှတ် ....
ရက်စွဲ၊ ၂၀ ခုနှစ် လ ရက်

၁။ .... ပြည်နယ်/တိုင်းဒေသကြီး .... ခရိုင်
.... မြို့နယ် .... ရပ်ကွက်
.... လမ်း၊ အမှတ် ( ) နေ ဦး/ ဒေါ် ....
(မှတ်ပုံတင်အမှတ် ....) အား .... ပြည်နယ်/တိုင်းဒေသကြီး
.... ခရိုင် .... မြို့နယ် .... ရပ်ကွက်တွင်
တည်ရှိသည့် .... ရုပ်ရှင်ရုံကို ရုပ်ရှင်ပြသရန်အတွက် ဤရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင်
ထုတ်ပေးလိုက်သည်။

၂။ ရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင်ရရှိသူသည် ပူးတွဲပါ လိုင်စင်စည်းကမ်းချက်များကို လိုက်နာရမည်။

၃။ ဤရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင်သည် ၂၀ ခုနှစ် လ ရက်နေ့မှ ၂၀ ခုနှစ်
လ ရက်နေ့အထိ အတည်ဖြစ်သည်။

([illegible] ပြသပေးရမည်)

ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော်အစိုးရ

ပြန်ကြားရေးဝန်ကြီးဌာန

[illegible]

ရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင်

[နည်းဥပဒေ ၅၈၊ နည်းဥပဒေ ၆၀ (ဃ)]

ရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင်အမှတ် ....

ရက်စွဲ ၂၀ ...... ခုနှစ် ...... လ ...... ရက်

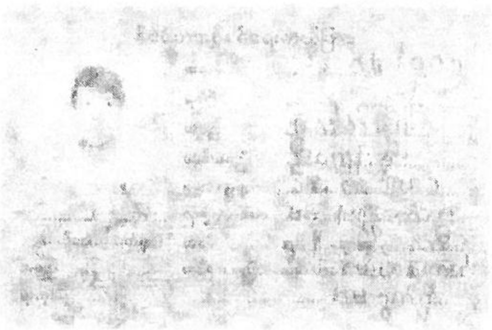
၁။ .... ပြည်နယ်/တိုင်းဒေသကြီး .... ခရိုင် .... မြို့နယ်၊ .... ရပ်ကွက် .... လမ်း၊ အမှတ် (......) နေ ဦး/ဒေါ် .... (မှတ်ပုံတင်အမှတ် ....) အား .... ပြည်နယ်/တိုင်းဒေသကြီး .... ခရိုင် .... မြို့နယ် .... ရပ်ကွက်တွင် တည်ရှိသည့် .... ရုပ်ရှင်ရုံကို ရုပ်ရှင်ပြသရန်အတွက် ဤရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင် ထုတ်ပေးလိုက်သည်။

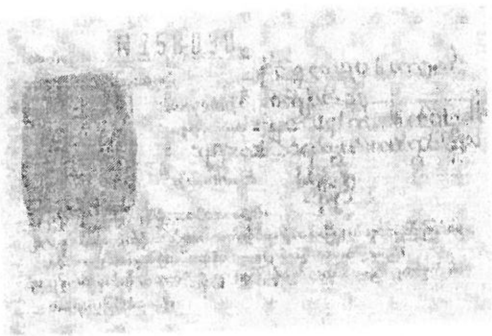
၂။ ရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင်ရရှိသူသည် ပူးတွဲပါ လိုင်စင်စည်းကမ်းချက်များကို လိုက်နာရမည်။

၃။ ဤရုပ်ရှင်ရုံလိုင်စင်သည် ၂၀ ...... ခုနှစ် ...... လ ...... ရက်နေ့မှ ၂၀ ...... ခုနှစ် ...... လ ...... ရက်နေ့အထိ အတည်ပြုဖြစ်သည်။

([illegible])

[illegible]





AYA Bank
ဧရာဝတီဘဏ်

TO 0053-2-24-01-000362-2
/Daw THAE THEINT WAH/ MYANMAR CINEMATIC COMPANY LIMITED /12/KAMARA(N)062001/1401(20182019)YGN

Dear Sir/Madam,

We hereby certify that the balance standing at the Credit of the account of /Daw THAE THEINT WAH/ MYANMAR CINEMATIC COMPANY LIMITED /12/KAMARA(N)062001/1401(20182019)YGN A/C no. 0053-2-24-01-000362-2 with the AYEYARWADY BANK at the close of business on the 16/07/2018 (10:27 AM) was K 1,000,000.00 (One Million Kyat)

Yours faithfully,

(Manager)
ACCOUNTS DEPARTMENT

Manager
Ayeyarwady Bank L[illegible]
Yangon Inya Road [illegible]

Head Office: Yangon, Myanmar

No.416, Corner of Maharbandoola Road & Mahabandoola Garden Street, Kyauktada Township

Block No.(3/B), Quarter No.(3HB-3) Corner of Strand Road & Thit Taw Road, [illegible]

T +951 378500
F +951 378501
E info@ayabank.com.mm

www.ayabank.com
www.facebook.com/ayabank

KBZ BANK
ကမ္ဘောဇဘဏ်လီမိတက်
No.615/1, Pyay Road,
Kamayut Township,
Yangon, Myanmar
Tel. (+951) 538 075-76,
538 078-80
Fax: (+951) 538 069-71

KANBAWZA BANK LTD.
IBD

No. 20610320600236201 | Dated , 09 July , 2018

To,

ROYAL ACE MEGA CO.,LTD
680/2014/15, 12/KAMAYA(N)062001, 12/KAMAYA(N)058235
NO97,GABAR AYE PAGODA RD ,
BAHAN TSP. ,

DEAR SIR,

We hereby certify that the balance standing at the credit of the account of ROYAL ACE MEGA CO.,LTD (20610320600236201) with the KANBAWZA BANK Ltd,(INTERNATIONAL BANKING DIVISION BRANCH)at the close of business on the (04/05/2018) was MMK 98,969,324.00 (Kyats Ninety-eight million nine hundred sixty-nine thousand three hundred twenty-four only).

Yours Faithfully

Dy. Manager
IBD Branch
Kanbawza Bank Ltd

Version: 1.1.1

DATED THE DAY OF 2018

BETWEEN

MYANMAR CINEMATIC CO. LTD.

AND

ROYAL ACE MEGA CO. LTD.

SUBSCRIPTION AGREEMENT FOR ORDINARY SHARES

IN

MYANMAR CINEMATIC CO. LTD.

(Registration No. 1401/ 2018- 2019)

SPECIAL ADHESIVE K 50000

THIS AGREEMENT is made on this [illegible] day of [illegible]

BETWEEN:-

1. **MYANMAR CINEMATIC CO., LTD.** a company incorporated and existing under the laws of Myanmar, having its business office address at Level [illegible] Room [illegible] [illegible] Tower Office, Between Pyay Road and Kyun Taw Road, Kamaryut Township, Yangon, Myanmar, represented by Ms. The Theint Wah holding NRC number 12/Kamaya [illegible] (in this Agreement called the "**Company**") of the first part;

AND

2. **ROYAL ACE MEGA CO., LTD.** a company incorporated and existing under the laws of Myanmar, having its business office address at No. 7 Thalwin Road, Kamaryut Township, Yangon, Myanmar, represented by Ms. Moe Thway [illegible] Director, a citizen of Myanmar holding NRC number [illegible] (in this Agreement called the "**Subscriber**") of the second part.

RECITALS:-

A. As at the date hereof, the Company has an authorised share capital of Ten Billion Myanmar Kyats (10,000,000,000 MMK) divided into 10,000,000 ordinary shares of par value 1,000 Myanmar Kyats (1,000 MMK) each of which 1,000 ordinary shares of par value 1,000 Myanmar Kyats each (in this Agreement collectively called the "**Issued Shares**") have been issued and fully-paid-up.

B. As at the date hereof, the registered and beneficial owners of the Issued Shares are as follows:-

Shareholder	Number of Issued Shares	Shareholding Percentage
Royal Ace Mega Co., Ltd	999	99.9%
The Theint Wah	1	0.10%
Total	**1,000**	**100%**

C. The Company has agreed to issue and allot and the Subscriber has agreed to subscribe for the new ordinary shares upon the terms and conditions contained in this Agreement.

D. The Subscriber has obtained the necessary approvals of its board in relation to the subscription of the new ordinary shares as referred to in Recital C.

IT IS HEREBY AGREED as follows:-

1. <u>**DEFINITIONS & INTERPRETATION**</u>

1.1 In this Agreement, unless the subject or context otherwise requires:

1.1.1 the following words and expressions shall have the following meanings:

SPECIAL ADHESIVE K 50000

SPECIAL ADHESIVE K 50000

"Board"	means the board of directors for the time being of the Company;
"Company"	means Myanmar Cinematic Co., Ltd. (Registration No. 1401 of 2018-2019);
"Completion"	means the completion of the issue and allotment by the Company and subscription by the Subscriber of the Subscription Ordinary Shares in accordance with the provisions of Clause 4;
"Completion Date"	means the date falling 10 Business Days from the Unconditional Date (or such other date as the Parties may agree);
"Subscriber"	means Royal Ace Moya Company Ltd.;
"Issued Shares"	means the 1,000 Ordinary Shares issued and fully paid up in the share capital of the Company;
"Ordinary Shares"	means the ordinary shares of the Company, and the expression "Ordinary Share" means any of them;
"Parties"	means, collectively, the Company and the Subscriber and the expression "Party" means any one of them as the context dictates;
"Purchase Consideration"	means the total consideration payable by the Company for the transfer of the Assets amounting to USD$3,200,000.00 by the Subcriber to the Company;
"USD"	means the lawful currency of United States Dollar;
"Security Interest"	includes any interest or equity of any person (including any right to acquire, option or right of first refusal) or any mortgage, charge, pledge, lien, assignment, hypothecation, security interest, title setention or any other security agreement or arrangement;
"Subscription Ordinary Shares"	means the new Ordinary Shares to be subscribed by the Subscriber for an amount equivalent to the value of the Purchase Consideration, and the expression "Subscription Ordinary Share" means any one of them;
"Unconditional Date"	has the meaning ascribed to it in Clause 2.2

1.1.2 references to Recitals, Clauses, Schedules and Appendices are to recitals and clauses of and schedules and appendices to this Agreement;

1.1.3 unless the context otherwise requires, references to the singular number shall include references to the plural number and vice versa, references to natural persons shall include bodies corporate, and the use of any gender shall include all genders;

1.1.4 where a word or phrase is given a defined meaning in this Agreement, any other part of speech or other grammatical form in respect of such word or phrase has a corresponding meaning; and

1.2 The Recitals, Schedules and Appendices to this Agreement shall be taken, read and construed as essential parts of this Agreement.

1.3 The headings and sub-headings to the clauses in this Agreement shall not be taken into consideration in the interpretation or construction of this Agreement.

2. CONDITIONAL AGREEMENT

2.1 The Parties agree that the obligation of the Subscriber to subscribe for the Subscription Ordinary Shares is conditional upon and subject to the following being obtained or fulfilled (in this Clause 2 collectively called the "**Conditions Precedent**"):-

2.1.1 the transfer of the entire business, assets and lease (which are more particularly listed in Schedule 1 hereof and hereinafter collectively called "**the Assets**") of Capital Hypermarket Dawbon cinema in Yangon, City Square cinema in Taunggyi and Phase 2 Myanmar Plaza Shopping Centre cinema in Yangon respectively at an aggregate purchase consideration of [illegible] (hereinafter called "**the Purchase Consideration**") to the Company, which Purchase Consideration will be satisfied through the issue and allotment by the Company of new Ordinary Shares equivalent to the value of the Purchase Consideration to the Subscriber;

2.1.2 the approval of the shareholders of the Company for the issue and allotment to the Subscriber of the Subscription Ordinary Shares for the amount equivalent to the value of the Purchase Consideration upon the terms herein; and

2.1.3 the approval of the Board for the following:-

(i) the issue and allotment to the Subscriber of the Subscription Ordinary Shares upon the terms herein;

(ii) the issue of share certificates to the Subscriber for the Subscription Ordinary Shares; and

(iii) the registration of the Subscriber in the Company as the holder of the Subscription Ordinary Shares on the terms and conditions of this Agreement.

2.2 This Agreement will become unconditional on the date on which the last of the Conditions Precedent shall have been duly obtained or fulfilled or waived, as the case may be, in accordance with the provisions of this Clause 2 (which date shall in this Agreement be called the "**Unconditional Date**").

2.3 The Subscriber may waive any Condition Precedent (or condition attached thereto) at any time by notice in writing to the Company.

3. AGREEMENT FOR SUBSCRIPTION

3.1 Subject to the terms and conditions of this Agreement, the Subscriber agrees to subscribe for the Subscription Ordinary Shares and the Company agrees to issue and allot to the Subscriber the Subscription Ordinary Shares free from all Security Interests for settlement of the Purchase Consideration. The Subscription Ordinary Shares shall upon issue rank pari passu in all respects with the existing issued Ordinary Shares.

3.2 The Subscriber has agreed to enter into this Agreement to subscribe for all and not only some of the Subscription Ordinary Shares.

3.3 The Parties expressly declare, acknowledge and agree that the issue and allotment by the Company of and the subscription by the Subscriber for the Subscription Ordinary Shares is on the basis that on the Completion Date:-

3.3.1 the Company will have full right, power and authority to allot and issue the Subscription Ordinary Shares without any restriction or impediment, whether legal or otherwise, and is capable of granting the Subscriber absolute title and full ownership rights to the Subscription Ordinary Shares together with all rights and benefits attaching thereto;

3.3.2 the Company remains as a going concern; and

3.3.3 the Subscription Ordinary Shares will be free of any Security Interest.

4. COMPLETION

4.1 Completion shall take place at the office of the Subscriber at 11.00a.m. (or at such other place and time as the Parties may agree) on the Completion Date.

4.2 On Completion Date, the Subscriber shall deliver or procure the delivery to the Company or make available to the Company the following:-

4.2.1 physical possession of all the Assets capable of passing by delivery, with the intent that title in such Assets shall pass by and upon such delivery;

4.2.2 the title documents evidencing the ownership of and the interest in the Assets, if any, which are in possession of the Subscriber on the Completion Date;

4.2.3 such conveyances, transfers, assignments and novations together with the requisite notices, licenses, documents of titles, forms and relevant third party consents as may be necessary to vest in the Company the full benefit and legal title to all of the Assets which are not transferable by delivery, including the duly executed agreements or deeds to vest the full benefit and legal title in the Assets in the Company.

4.3 As soon as reasonably practicable after the Completion, the Company shall deliver to the Subscriber the following:-

4.3.1 the Shareholders' and Board's resolutions referred to in Clauses 2.1.2 and 2.1.3 respectively;

4.3.2 the share certificate(s) representing the fully paid up Subscription Ordinary Shares under the name of the Subscriber;

4.3.3 a copy of the duly executed Form 6 in respect of the Subscription Ordinary Shares, duly executed by the Company to and in favour of the Subscriber and all documents evidencing the filing of the Subscription Ordinary Shares with the Companies Registration Office in Myanmar (including such board resolutions or cover letters as the Companies Registration Office in Myanmar may require); and

4.3.4 a copy of the executed Memorandum and Articles of Association evidencing the Subscription Ordinary Shares held by the Subscriber.

4.4 The Company agrees to do all acts and things and procure the passing of all necessary resolutions required to issue and allot the Subscription Ordinary Shares to the Subscriber in accordance with the terms of this Agreement.

5. <u>DEFAULT</u>

5.1 If, on or before the Completion Date:-

5.1.1 any of the documents required to be delivered to the Subscriber on the Completion Date are not forthcoming for any reason;

5.1.2 the Company breaches any of the Warranties or any other provisions of this Agreement, and which breach is not remedied by the defaulting Party within 14 days from the date of receipt by the defaulting Party of a notice in writing from the Subscriber;

5.1.3 the Company:-

(i) shall have a winding up petition presented against it in a court of law;

(ii) shall have a decree or order of a court having jurisdiction over it entered against it adjudicating it insolvent, or approving a petition seeking its reorganisation under any applicable insolvency law (otherwise than for the purpose of reconstruction or amalgamation);

(iii) shall have a resolution of its shareholders passed for its winding up, liquidation or dissolution;

(iv) shall make any arrangement or composition with, or any assignment for the benefit of, its creditors;

(v) shall have an administrator, receiver or receiver and manager appointed over any part of its undertaking or assets; or

(vi) shall cease or threaten to cease to carry on its business

5.1.4 any legal proceedings, administrative proceedings, arbitrations or prosecutions shall be commenced by any person against the Company;

the Subscriber shall be entitled in its discretion to elect any of the following:-

5.1.5 to effect Completion so far as practicable having regard to the defaults which have occurred;

5.1.6 to fix a new day for Completion, in which case the provisions of Clause 4.[illegible] shall apply to Completion as so deferred; or

5.1.7 to rescind this Agreement forthwith by notice in writing to the other Parties.

5.2 Without prejudice to anything in this Agreement, if prior to Completion, the Subscriber shall have breached its obligations under this Agreement other than due to the preceding breach by the Company and which breach is not remedied by the Subscriber within 14 days from the date of receipt of a notice in writing from the Company detailing such breach, the Company shall be entitled to terminate this Agreement forthwith by notice in writing to the Subscriber.

6. WARRANTIES

6.1 The Company hereby represents and warrants to the Subscriber as follows:-

6.1.1 that each Subscription Ordinary Share when issued will be duly authorised and free from any and all Security Interests;

6.1.2 that the Company have fully disclosed to the Subscriber all information relating to the Company which they know or should reasonably know, which are material for disclosure in the context of this Agreement; and

6.1.3 that Recitals A and B are true and accurate in all respects.

6.2 Each Party hereby represents and warrants to the other Party:-

6.2.1 that it has the capacity, authority and power to enter into, exercise its rights and lawfully perform and comply with its obligations under this Agreement;

6.2.2 that all actions, conditions and things required to be taken, fulfilled and done (including the obtaining of any necessary consents) in order to enable it to lawfully enter into, exercise its rights and perform and comply with its obligations under this Agreement and to ensure that those obligations are legally binding and enforceable have been taken, fulfilled and done;

6.2.3 that no litigation, arbitration or administrative proceedings is current or pending or, so far as it is aware, threatened (a) to restrain the entry into, exercise of its rights under or performance or enforcement of or compliance with its obligations under this Agreement or (b) which has or could have a material adverse effect on it;

6.2.4 that its obligations under this Agreement are valid, binding and enforceable in accordance with their terms.

6.3 The Parties undertake with each other that their respective Warranties will be fulfilled down to and will be true and correct and not misleading in any respect at Completion in all respects as if they had been entered into afresh at Completion.

7. INDEMNITY

7.1 The Company undertake with the Subscriber to indemnify and keep indemnified and hold harmless the Subscriber from and against all losses, liabilities, obligations, damages, judgements, deficiencies, claims, demands, suits, proceedings, arbitration, assessments, costs and expenses (including expenses of investigation and enforcement of this indemnity and reasonable solicitors' fees and expenses), suffered, incurred or sustained by the Subscriber as a result of or arising out of:-

7.1.1 a breach or breaches of the Warranties;

7.1.2 any misrepresentation by the Company under the terms of this Agreement; or

7.1.3 any breach of any term or condition of this Agreement.

8. WAIVER OR INDULGENCE

8.1 No delay or failure by any of the Parties to exercise or enforce at any time any right or provision of this Agreement shall be considered a waiver thereof, unless made in writing. No single waiver shall constitute a continuing or subsequent waiver.

9. TIME OF ESSENCE

Any time, date or period mentioned in any provision of this Agreement may be extended by mutual agreement between the Parties, but as regards any time, date or period originally fixed and not extended or any time, date or period so extended as aforesaid time is of the essence.

10. COSTS & EXPENSES

10.1 The Company shall bear all fees and charges in issuing and allotting the Subscription Ordinary Shares. The stamp duty payable on this Agreement shall be borne by the Company.

11. NOTICES

Any notice required to be served hereunder shall be sufficiently served on the receiving Party if sent by prepaid registered post addressed to the receiving Party at its address stated herein. Any notice shall be deemed to have been received by the addressees on the day in which it ought in the due course of post to have been delivered.

12. REMEDIES

No remedy conferred by any of the provisions of this Agreement is intended to be exclusive of any other remedy which is otherwise available at law, in equity, by statute or otherwise, and each and every other remedy shall be cumulative and shall

be in addition to every other remedy given hereunder or now or hereafter existing at law, in equity, by statute or otherwise. The election of any one or more of such remedies by a Party shall not constitute a waiver by such Party of the right to pursue any other available remedies.

13. **SEVERANCE**

Any term, condition, stipulation, provision, covenant or undertaking in this Agreement which is illegal, void, prohibited or unenforceable shall be ineffective to the extent of such illegality, voidness, prohibition or unenforceability without invalidating the remaining provisions hereof, and any such illegality, voidness, prohibition or unenforceability shall not invalidate or render illegal, void or unenforceable any other term, condition, stipulation, provision, covenant or undertaking herein contained.

14. **GOVERNING LAW & JURISDICTION**

14.1 This Agreement is governed by and is to be construed in accordance with the laws of The Republic of the Union of Myanmar.

14.2 In relation to any legal action or proceedings arising out of or in connection with this Agreement, the Parties hereby irrevocably submit to the non-exclusive jurisdiction of the courts of The Republic of the Union of Myanmar.

15. **ASSIGNMENT**

15.1 Each Party shall not be entitled to assign or transfer any of its rights and/or obligations hereunder without the prior written consent of the other Parties.

16. **VARIATION & AUTHENTICATION**

16.1 No amendment or variation of this Agreement shall be effective unless in writing and signed by or on behalf of each of the Parties.

17. **CONTINUING EFFECT OF AGREEMENT**

17.1 All provisions of this Agreement shall so far as they are capable of being performed or observed, continue in full force and effect notwithstanding Completion, except in respect of those matters then already duly performed.

18. **BINDING EFFECT**

This Agreement shall be binding on and inure to the benefit of the successors, permitted assigns, heirs and estate, as the case may be, of each Party.

[The remainder of this page has been intentionally left blank]

IN WITNESS WHEREOF the Parties have hereunto caused their respective hands to be set down hereunder the day and year first above written.

<u>Company</u>

SIGNED BY
For and on behalf of
MYANMAR CINEMATIC CO., LTD.
in the presence of:

Name THE THEINT WAH
Position DIRECTOR

Witness
Name YAP MUN YUE
Passport A37537330

<u>Subscriber</u>

SIGNED BY
For and on behalf of
ROYAL ACE MEGA CO., LTD
in the presence of:-

Name MOE SWAY OO
Position Director

Witness
Name AKAYI KHINE
NRC No. 12/ Ba Ha Na (N) 098846

Schedule I

"the Assets"

1) The Lease Agreement dated 17th July 2017 made between Royal Ace Mega Co. Ltd. and Hoang Anh Gia Lai Myanmar Co. Ltd. in respect of the lease for all that demised premises known as Unit No. 401, 4th Floor and Unit 501, 5th Floor within Commercial Center, Phase 2, Hoang Anh Gia Lai Myanmar Centre Project located at 192 Kaba Aye Pagoda Road, Bahan Township, Yangon, Myanmar measuring in area approximately 2,581.60 square meter and 300 square meter respectively as the same is specified in the said Agreement.

2) The Lease Agreement dated 1st February 2017 made between Royal Ace Mega Co. Ltd. and Capital Development Limited in respect of the lease for all that demised premises at Level 4 of Capital Hypermarket Dawbon (extension building) located at No. 14E, Ayeyar Wut & Minnanda Road, Dawbon Township, Yangon, Myanmar measuring in area approximately 10,796 square feet as the same is specified in the said Agreement.

3) The Lease Agreement dated 23rd July 2018 made between Royal Ace Mega Co. Ltd. and Thiha Development Co. Ltd. in respect of the lease for all that demised premises at Level 4 of Taunggyi Shopping Center, City Square located at Corner of Bogyoke Road and Yay Hwat Oo Road, Kan Shae ward, Taunggyi, Myanmar measuring in area approximately 9143 square feet as the same is specified in the said Agreement.

4) Business and assets of Capital Hypermarket Dawbon cinema in Yangon as per attached hereto.

5) Business and assets of City Square cinema in Taunggyi as per attached hereto.

ပုံစံ အမှတ် (၆) အမှတ် (၇)

Rec. No

A/C No

GL No (B143)

Open Bal

Close Bal

တံဆိပ်ခေါင်းနှင့်ငွေသွင်းချလန်

ငွေစာရင်းခေါင်းစဉ် ၁၂၀၁-၈၈-၅ တံဆိပ်ခေါင်းရုံးအမှတ် MD-010565

သို့

မန်နေဂျာ ဘဏ်ခွဲမြို့

မြန်မာ့စီးပွားရေးဘဏ်(သယ်နုံကျွန်း)

ငွေလက်ခံသူအရာရှိ သယ်နုံကျွန်း မြို့

ကျွန်ုပ်တို့ပါစာရင်းအတိုင်း တံဆိပ်ခေါင်း အခွန်ငွေအတွက်

Royal Ace Mega Co; Ltd ထံ ပေးသွင်းရန်ရှိသည့် ငွေပေါင်း(ကျပ်)

တစ်သိန်းငါးသောင်း ကျပ်တိတိ

ငွေပေါင်း(ကောင်းကြိုး) ၁၅၀၀၀၀/-

ပို့ပေးရမည့်အကြောင်း

(လွှဲပြောင်းခံရသူ)

ဦးစီးအရာရှိ

ရက်စွဲ မြို့

04/07/2018 နေ့ငွေ ပေးသွင်းသူ၏ လက်မှတ်

ပေးသွင်းငွေကို လက်ခံရရှိပါသည်

ဘဏ်ခွဲမြို့

မြို့ } မန်နေဂျာ

နေ့စွဲ } ငွေလက်ခံအရာရှိ

ကျေးဇူးတင်ပါသည်

အသေးစိတ် စာရင်း

[illegible] အမျိုးအမည်	နှုန်း	အရေအတွက်		သင့်ငွေ	
		မှတ်	လုံး	ကျပ်	ပြား
စုစုပေါင်းပေးသွင်းငွေ					

ဝန်ထမ်းပိုင်ခေါင်းစွန့်ကြေးသွင်းချလံ

ငွေလုပ်ငန်းအမှတ် MD-040565

ကက်ဆိပ်ခေါင်း စွန့်ကြေးငွေ

အထက်နှင့်ခြင်း

မြန်မာ့စီးပွားရေးဘဏ် (ယင်းဖိုး ...)

ငွေလက်ခံသူ ... ကျပ် ... ပြား

ကျွန်ုပ်ပေးအပ်သည့် ကက်ဆိပ်ခေါင်း ခွန်ငွေအတွက်

Royal Ace Mega Co. Ltd

ဘဏ်ရာ တျူပ်ဂိုဏ်

ငွေပေါင်း(စကားနှုန်ပြင့်)

(လွယ်လွယ်ဖွေ)

05/07/2018

လက်မှတ်

ငွေလွှဲကျပ်ကို လက်ခံရရှိပါသည်

မန်နေဂျာ

ငွေလိုက်ခွဲမရာ

အသေးစိတ် စာရင်း

တံဆိပ်ခေါင်း အမျိုးအစား	နှုန်း	အရေအတွက်		သင့်ငွေ	
		ရွက်	လုံး	ကျပ်	ပြား
[illegible]	၁၀၀၀/-		၁	၁၀၀၀	
စုစုပေါင်းပေးဆောင်ငွေ					

Myanmar Cinematic Co.,Ltd.

Detail List of Machinery and Equipment (Myanamr Plaza) (To be imported)

Item	Description	Qty	Unit	Unit Price (Kyat)	Total Price (Kyat)
1	Projector (Barco - DP2K-10S With Alchemy Server)	7	set	52,152,000.00	365,064,000.00
2	Silver Screen (Galalite 3D Silver Screen Gain 2.4)	7	set	5,565,000.00	38,955,000.00
3	Audio System (Speaker,Surround Speaker,Amplifier,Audio Monitor Booth,Audio Rack)	7	set	25,010,700.00	175,074,900.00
4	Cinema Seat	1050	unit	95,000.00	99,750,000.00
5	Gold Medal (USA)Pop Corn Machine	2	unit	13,000,000.00	26,000,000.00
6	Carpet	1	set	59,866,300.00	59,866,300.00
7	Sound Absorber	4967	unit	8,430.00	41,871,810.00
8	Acoustic Ceiling	1638	unit	8,900.00	14,578,200.00
9	Sound Blanket	1246	unit	50,880.00	63,396,480.00
	Total				884,556,690.00

LEASE AGREEMENT

THIS LEASE AGREEMENT is made on 1st February, 2017 (Hereafter referred to as the "**Agreement**"), by and between.

Capital Development Limited a company incorporated and existing under the laws of Myanmar, having its registered office address at No. 126A KaBaAye Pagoda Road, Bahan Township, Yangon, Myanmar, represented by U Soe Tint, a citizen of Myanmar holding national identification number 12/Ma Ka Ta (Naing) 040970. (Hereafter referred to as the "**Lessor**").
AND

ROYAL ACE MEGA CO. LTD a company incorporated and existing under the laws of Myanmar with company registration no. 680/2014-2015, having its business office address at No. 7 Inya Road, Kamayut Township, Yangon, Myanmar, represented by The Theint Wah, a citizen of Myanmar holding national identification number 12/Kamaya (Naing) 062001 (Hereafter referred to as the "Lessee").

(Hereinafter collectively referred to as the "**Parties**").

WHEREAS
A. Lessor owns the Premises as defined at Annex 1 and, having the legal right to lease the Premises, Lessee agrees to enter into a lease with the Lessor of the Premises.

B. The Lessor agrees to lease to the Lessee the Premises subject to the following terms and conditions of this Agreement.

IT IS HEREBY AGREED AS FOLLOWS:

1. Definitions

In this Lease the following terms have the following meanings:
"***Agreement***" or "***Lease***" or "***Lease Agreement***" means this lease agreement including its schedules and appendices, as amended or varied from time to time;

"***Common Area***" means all those areas within the Building which are set aside for the non-exclusive use of the Lessee and other lessees and occupiers of the Building including but not limited to all walkways, car parking areas, pavements, entrances, passages, lifts, stairwells, toilets, tea rooms, driveways, landscaped and paved areas;

"***Effective Date***" means the date first written above;

"***Fitting Out Period***" means the period during which fitting out works are carried out, starting from the Hand Over Date and ending on the Lease Commencement Date;

"***Government***" means the government of The Republic of the Union of Myanmar

"***Hand Over Date***" means the date specified in Item 8 of Annex I;

"***Lease Commencement Date***" means the date specified in Item 9 of Annex I;

electricity and water supply sewerage and such other utilities to the Premises, to enable the Lessee the necessary connection of the same for its business provided that the Lessee shall at its own cost and expense lay and install the internal cabling wiring piping plumbing and related works within the Premises.

5. Term and Extension.

5.1 This Agreement shall have the fixed Term set out in Item 6 of Annex I. The Term shall commence the day immediately following the expiry of the Fitting Out Period specified in Item 11 Annex I.

5.2 The Lessee may extend the Term of the Agreement pursuant to the Option To Renew stated in Item 7 of Annex I and clause 17 of this contract.

5.3 If the Lessee continues to occupy the Premises after the expiration or sooner determination of the term of this Agreement with the consent of the Lessor, other than under a further lease granted by the Lessor, the Lessee shall do so as a monthly lessee at a rental equal to the monthly proportion of the annual rent payable during the last year of the term or at such other rental as may be agreed in writing between the Lessor and the Lessee to be paid monthly in advance on the first day of each month. Such tenancy will be determined by one month's notice in writing by either party, which may be served at any time and otherwise on the same terms and conditions as contained in this Agreement but excluding any option for renewal contained in this Agreement.

6. Building Manager

The Lessee acknowledges that the Lessor may appoint at the Lessors cost, during the Term, any management company of its choice (the "**Building Manager**") to manage the Building pursuant to the terms and conditions of a management agreement to be entered into between the Lessor and such management company.

7. Registration of the Agreement

7.1 The Lessor shall be responsible for the registration of this Agreement at the relevant government authority, if applicable. In any event, it is hereby agreed by the Parties hereto that the registration fees (if any) of the same shall be borne equally by the Lessor and the Lessee (attachment situation map must be supplied / arranged by lessor)

7.2 All taxes, duties and fees including but not limited to Stamp Duty and other expenses incurred in relation to the registration of this Agreement (save and except for Lessor's legal and/or consultation fees) shall be borne by the Lessee.

8. Rent Payment, Taxes and Security Deposit. Lessee shall make Rent and outgoings payments to the Lessor in the following manner:

8.1 Rent, Service Charge and outgoings in the amount as provided in Item 12, 15 and 16 respectively to the following account:

Account No. :
Beneficiary Bank Name :
Beneficiary Bank Address:
Beneficiary Account Name :

10.3 Outgoings Fee shall be charged monthly based on the actual consumption and actual charges as stated in Item 16 of Annex "I".

11. Commercial Tax: Rent and outgoing Fees above are exclusive of applicable Commercial Tax imposed by relevant authority. The Lessee shall pay the commercial tax to the Lessor and Lessor will issue an official commercial tax receipt from the relevant authority to the Lessee.

12. Inventory and Modifications to the Premises

12.1 The Lessee shall give immediate notice to the Lessor of any damages to the Premises or any changes that may affect the Lessor's property, or any alteration whatsoever to the Premises.

12.2 Within fourteen days from the day of expiry of the Term, the Lessee and the Lessor shall establish a final inventory (the "**Final Inventory**") naming specifically any item requiring repair or replacement of defective, poorly maintained or missing fixtures/fittings which are parts of the Lessor's property, reasonable fair wear and tear excepted.

12.3 The costs of repair of such defects, subject to reasonable wear and tear, shall be paid by the Lessee to the Lessor within ten (10) days from the Final Inventory, or deducted from the Security Deposit pursuant to Clause 8.4 here above.

13. *<Intentionally Omitted>*

14. Lessee warrants and represents as follows:

14.1 The Lessee is a duly constituted company qualified to do cinema business in Myanmar, duly authorized to enter into this Agreement and must provide the Lessor with one (01) set of its legal documents as evidence under this Article.

14.2 The Lessee shall pay all Rent, Service Charge, Outgoings and other required payments in a timely manner but shall not be later than fourteen (14) days from the due date or the date of the Lessee's receipt of the invoice, whichever is sooner.

14.3 The Lessee shall not knowingly use the Premises, nor authorize anyone else, to do any act on or about the Premises not permitted, illegal or immoral under this Agreement.

14.4 The Lessee shall not abandon the Premises. Should, the Lessee be required to abandon the Premises in the event of an emergency, or in any other case, the Lessee must notify the Lessor within twenty-four (24) hours from the time the Lessee leaves the Premises.

14.5 To keep the Premises in good repair, free of vibration and noise which may be transmitted beyond the Premises (at reasonable level), clean, orderly, and in sanitary condition during the Term, subject to:

14.5.1 Fair wear and tear, having regard to the condition of the Premises at the Lease Commencement Date:

14.5.2 Damage by fire, flood, earthquake, terrorism, lightning, storm, act of God, or war; and

14.5.3 Any damage of a structural nature.

At or prior to the expiry of this Agreement or earlier termination of this Agreement (except where such early termination is due to the default of the Lessor) or such other date as the Parties mutually agree in writing, the Lessee must leave the Premises in a clean state and in good and

15.6 That any required repairs, via malfunction of equipment, via normal wear and tear, not caused by the normal wear and tear or by the negligence or deliberate actions of the Lessee, will be the responsibility by the Lessor to repair and make good.

15.7 That the Lessor shall comply with all applicable laws and the requirements of any government agencies or authorities.

15.8 The Lessor shall not be obliged to grant access to the building and/or shopping mall after Normal Operating Hours of the Shopping Centre noted in item 5. The Lessor shall keep all the lifts escalators and the air-conditioning system within the Shopping Centre in operation during the Normal Operating Hours of the Shopping Centre. The Lessee shall on a best effort basis ensure that its employees and visitors do not access the building or the shopping centre after the Normal Operating Hours of the Shopping Centre. Notwithstanding the above, the Lessor agrees that the Lessee may operate the cinema outside of the Normal Operating Hours of the Shopping Centre provided that relevant permissions from the authorities are obtained, if required.

15.9 To permit the Lessee to remove all the Lessee's goods, assets, fittings, equipments, chattels and effects of the Lessee from the Premises prior to the expiry of this Agreement or sooner determination of the Term hereby created provided that that the Lessee shall make good to the satisfaction of the Lessor all damage caused to the Premises during the course of and/or in consequence of such removal.

16. Acts Constituting Breach by Lessee: Any of the following acts or omissions shall constitute a material breach of this Agreement by Lessee:

16.1 Lessee's failure to pay any Rent or other sum payable under this Agreement on the date it becomes due.

16.2 Lessee's nonperformance or breach of any term, covenant, condition, or provision of this Agreement.

16.3 Lessee's abandonment of Premises without the express prior written consent of Lessor.

16.4 If bankruptcy proceedings are commenced against the Lessee, the Lessee becomes insolvent or a receiver is appointed to the Lessee.

16.5 An adjudication from a court that the Lessee has committed a crime.

16.6 The supplying of incorrect or materially misleading information by the Lessee in connection with the application for rental of the Premises.

16.7 A sublease or assignment by the Lessee in violation of Clause 23 of this Agreement.

16.8 Lessee's operation permit and/or business registration certificate not be renewed by the Lessee or be withdrawn by the government authorities.

16.9 Lessee be reported of violating any legal regulations and instructions relating to its business operation, conditions, and products and services executed at the Premises upon the inspection of the competent Government agencies provided that official written confirmation to be furnished as evidence;

The Lessee shall be responsible for all costs and expenses incurred by the Lessor for recovering and reinstating the Premises if the Lessee fails to implement this Clause.

17.6 Upon receipt of a notice under Clause 17.3 of this Agreement, this Agreement will terminate on the date set out in the notice, without prejudice to any right or liability of either Party in relation to any cause of action accruing prior to the termination.

18. Alterations by Lessee. The Lessee shall make no installations, alterations or improvements to the Premises or do any painting or permanent redecorating during the term of this Agreement without first obtaining the express prior written consent of Lessor, such consent not to be unreasonably withheld. Any alterations or improvements done by the Lessee without the express prior written consent of the Lessor shall have the right to request and the Lessee shall restore to the initial condition of the Premises at the end of the Term at the Lessee's expense. Unless otherwise provided by express written agreement of the Lessor, any and all installation, alterations and improvements to the Premises made by the Lessee will become the property of the Lessor at the term of the Agreement (save and except for the Lessee's goods, assets, fittings, equipments, chattels and effects of the Lessee from the Premises) unless the Lessee removes them and the Lessee shall have no right to compensation for such constructions, installations, or equipment.

19. Signage. The Lessee shall not place any sign, billboard, advertisement, or any kind of poster or hang or place any laundry on the exterior of the Premises without obtaining the Lessor's prior written approval, such approval not to be unreasonably withheld.

20. Liability and Indemnification. The Lessee agrees to occupy and use the Premises at the risk of the Lessee and the Lessor shall indemnify the Lessor its officers, servants, agents and assigns from and against all damage costs, charges, expenses, actions, claims and demands which may be sustained, suffered, recovered or made by any person for any injury such person may sustain when using or entering or near any portion of the Premises (whether such injury be to the person or to property) where such injury arises or has arisen as a result of the negligence of or as a result of the creation of some dangerous thing or state of affairs by the Lessee or by any servant agent invitee or licensee of the Lessee and whether the existence of such dangerous thing or dangerous state of affairs was or ought to have been known to the Lessor or not.

21. Lessor's Access to Premises. Lessor, Lessor's agents or employees shall have the right of entry onto the Premises to inspect the Premises during the Term or any Extended Term upon providing 48 hours written notification to the Lessee. However, in the case of emergency, the Lessor shall be entitled to access the Premises immediately with the security guards without prior consent of the Lessee.

22. Power For Lessor To Deal With Premises, Adjoining Property And/Or The Building

22.1 The Lessor may deal with property belonging to the Lessor within or outside the Building including property adjoining or nearby to the Building and to erect or suffer to be erected on such property any buildings whatsoever whether or not as long as such buildings shall not affect or diminish the light or air which may now or at any time be enjoyed by the Lessee in respect of the Premises.

22.2 The Lessor shall have the right at all times without obtaining any consent from or making any arrangement with the Lessee to alter, reconstruct or modify in any way whatsoever or change the use of the parts of the Building, the use of which is granted in common with others so long as means of access to and egress from the Premises are afforded and essential services are maintained at all times.

(a) Apply all the necessary measures to minimize the effect of the event of Force Majeure.

(b) Inform the other Party immediately, (or in case of failure to immediately inform, it should be no later than seven (7) days of an event of Force Majeure and indicate all the solution to its best efforts to minimize the influence of such event of Force Majeure.

(c) Failure to strictly comply with the foregoing requirement by the Affected Party may be considered as the breach of this Lease Agreement.

30.3 In case of Force Majeure, the duration of this Lease Agreement shall be extended to an additional period equivalent to the time of such event of Force Majeure during which the Affected Party could not perform its obligations hereunder. If after three (03) consecutive months from the date of such event of Force Majeure, the Affected Party could not remedy, any Party shall be entitled to terminate and liquidate this Lease Agreement.

31. **Arbitration.** If any dispute shall arise between the parties as to the interpretation of this Agreement or as to the rights, duties or liabilities of either party or as to any matter or thing of whatsoever nature arising hereunder or in connection herewith, the parties shall cooperate to reach an amicable resolution. If, after four (4) weeks from the notification of such dispute, the parties have been unable to resolve the dispute, the dispute shall be settled by existing Myanmar Arbitration Law.

32. Miscellaneous

32.1 The headings of this Lease Agreement are for convenience of reference only, and shall not define, modify or otherwise affect any of the provisions hereof.

32.2 The failure of either party hereto at any time to require performance by the other party of any of its obligations thereunder shall in no way affect the full right to require such performance at any time thereafter. The waiver by either party of a remedy with respect to a breach of any provision hereof shall not be taken as a waiver of a remedy with respect to any succeeding breach of such a provision or any breach of other provisions.

32.3 This Lease Agreement and any and all schedules and appendices attached to it constitute the entire agreement between the Parties, and supersedes any previous agreement, understanding, arrangement, communication or expression of intent, with respect to the subject matter hereof. No amendment or addition to this Lease Agreement shall be effective unless made in writing and signed by or on behalf of all Parties hereto.

32.4 This Lease Agreement shall be effective and binding on the Parties as from the Effective Date.

32.5 All documents and information (confidential Information) conveyed between the parties relating to or for purpose of this agreement shall be deemed to be confidential in nature. The parties shall keep confidential such confidential Information and use them only for the purpose of implementing this agreement. No party shall disclose to a third party the confidential Information without the prior written consent of the other party except for the requirement by the applicable laws.

32.6 The Parties agree to assist and cooperate with each other during the implementation of this Agreement.

32.7 Neither Party shall transfer its rights nor obligations under this Agreement to a third party without prior consent of other party.

35. Mutual agreement of Landlord and Lessee

On the 7th year of the lease term, the Landlord and the Lessee agree to have a monthly meeting from each party's representative for discussion/suggestion on cinema service level and mall management respectively. The parties also agree to jointly conduct a quarterly survey on the cinema services level, in which the services comprise the followings:-

(1) cleanliness of the cinema; and

(2) customer services (courtesy, speed of response & staff grooming): Interviewers to be audiences from Capital Thaketa cinema for at least 2 consecutive weekends;

Upon receipt of the customers' request/comment on cinema services level stated above, the Lessee shall attend and reply to the same within a reasonable period of 10 days and to take reasonable action within 14 days thereof.

In the event that there is a continuous of majority negative comment for a consecutive of 3 surveys on (I) the customer services-- the Lessee shall substitute the present staffs with new trained staffs. Lists of employees to be furnished; (II) cleanliness—the Landlord may suggest a cleaning agency to be engaged by the Lessee for improvement purposes.

IN WITNESS WHEREOF: Lessor and Lessee hereby execute and agree to the terms and conditions of this Agreement on the date first set out above.

LESSOR:
For and on behalf of
Capital Development Limited, by

Name: U Soe Tint
Position: Director

WITNESS:

LESSEE:
For and on behalf of
ROYAL ACE MEGA CO. LTD.

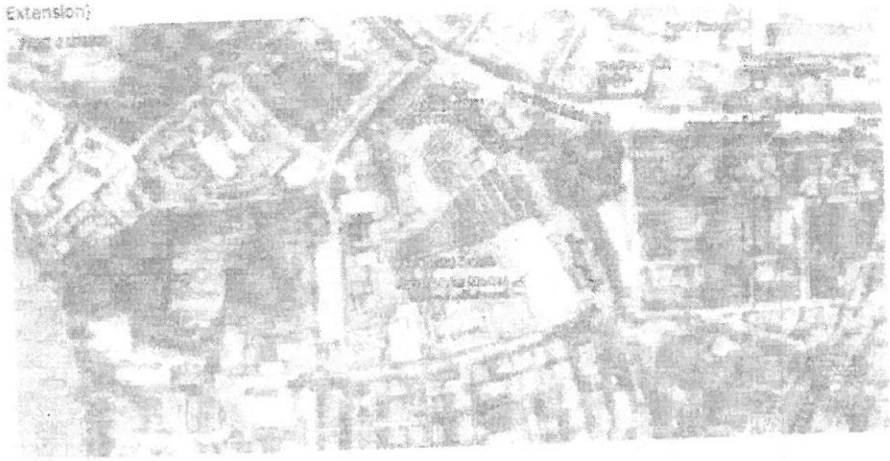
Name: The Theint Wah
Position: Managing Director

WITNESS:

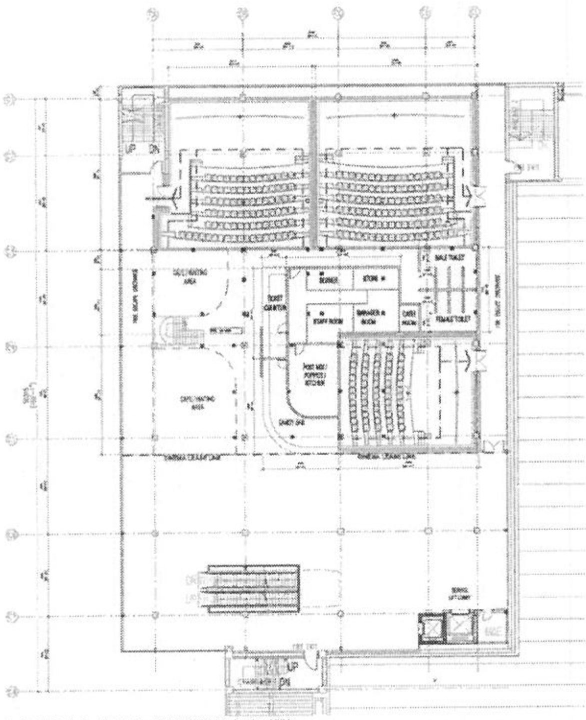
		excluding applicable Government Commercial/ Entertainment Tax), whichever is the lower • 5th year : 10% increment of 4th year + 5% of Total Box Office Collection excluding applicable Government Commercial/ Entertainment Tax) • 6th year : 10% increment of 5th year + 5% of Total Box Office Collection excluding applicable Government Commercial/ Entertainment Tax) • 7th year : market value or increment capped at 15% maximum of 6th year + 5% of Total Box Office Collection excluding applicable Government Commercial/ Entertainment Tax), whichever is the lower • 8th year : 15% increment of 7th year + 5% of Total Box Office Collection excluding applicable Government Commercial/ Entertainment Tax) • 9th year : 15% increment of 8th year + 5% of Total Box Office Collection excluding applicable Government Commercial/ Entertainment Tax) • 10th year : 15% increment of 9th year + 5% of Total Box Office Collection excluding applicable Government Commercial/ Entertainment Tax) Notwithstanding to the above, it is hereby agreed in the event that the average occupancy rate of the cinema admission on the 7th year is less than 40% of the total available seats, the rental for the 7th year shall based on the higher of:- (i) a fixed rate of $3/psf; or (ii) market value; or (iii) increment capped at 25% maximum of 6th year + 5% of Total Box Office Collection minus Government Commercial/ Entertainment Tax [5%] For the avoidance of doubt, if the occupancy rate of the cinema admission on the 7th year achieved 40%, the previous agreed rental on the third term as stated above is to be pursued.
13	Rent Increase	Not applicable unless in accordance with Item 12 of Appendix "A" above.
14	Rent Commencement Date/Payment Term	4 months fit out period moratorium on rental from the Fitting Out Period. 6 months rental amount in advance upon signing of the lease and thereafter subsequent payment of 6 months rental amount before expiry of 6 months period.
15	Service Charge	Not applicable
16	Outgoing/ Service and Facilities charges	200 MMK per square foot for Maintenance Charges Electricity (Government Utility), water, HVAC, telephone and facsimile shall be billed to and borne by the Lessee.
17	Security Deposit	Three (3 months) security deposit

Annex II: Location of Premises

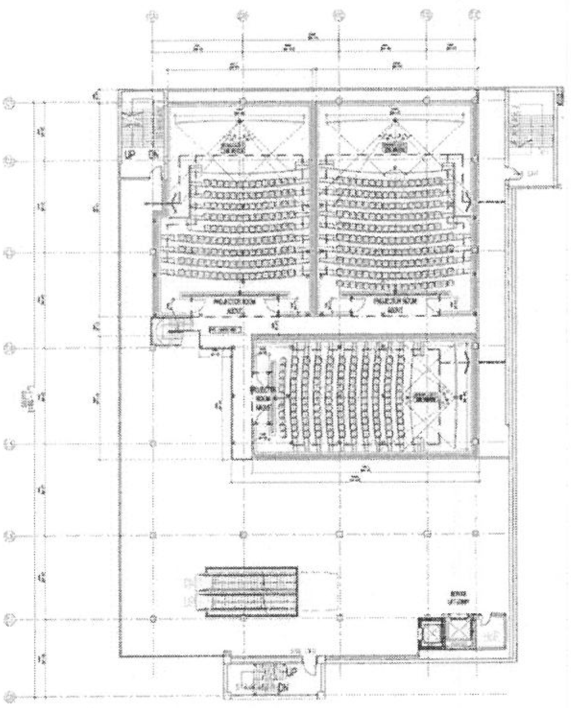
No. 14E, Ayeyar Wit & Minnanda Road, Dawbon Township, Yangon, Myanmar. (Capital Hypermarket Extension)



Capital Hypermarket Extension

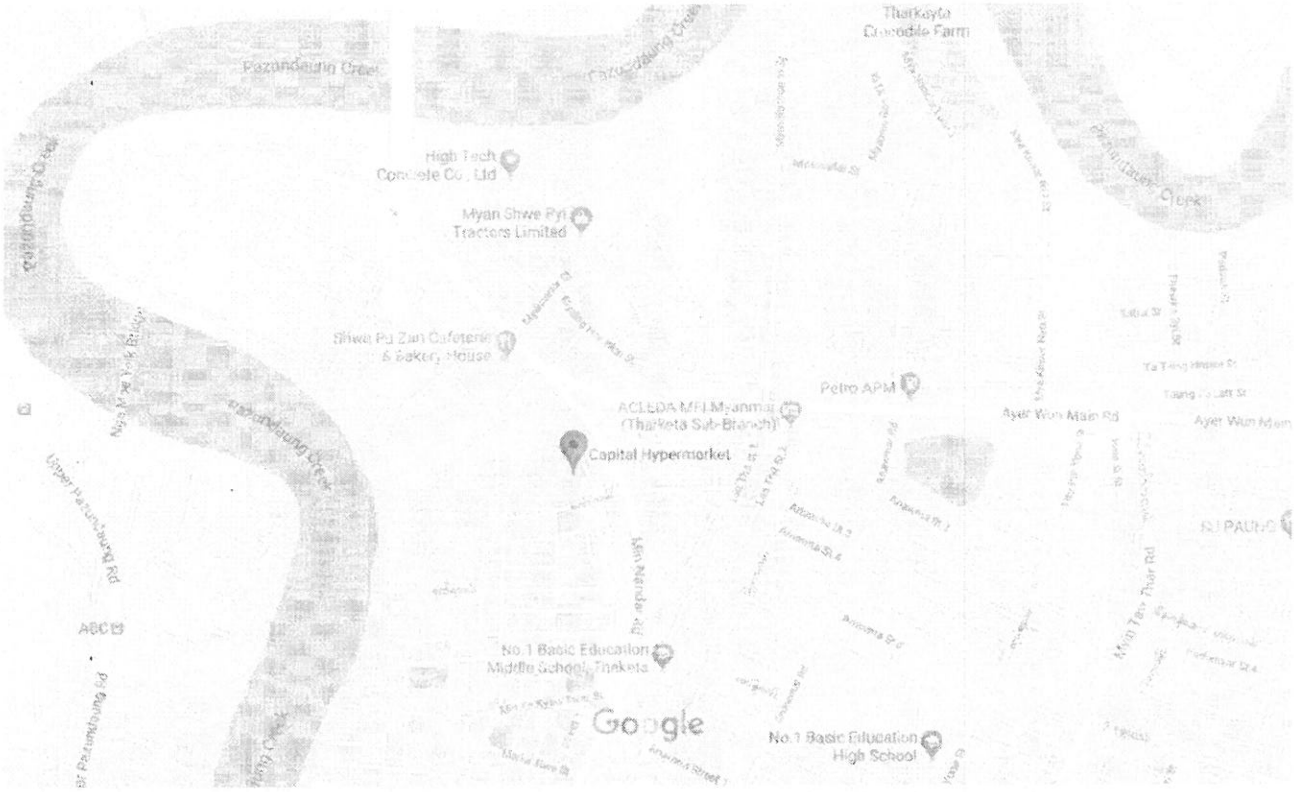


CINEMA BOX OFFICE LEVEL REV-B - 04 / 04 / 2016



CINEMA ENTRY LEVEL REV-B - 04 / 04 / 2016

Google Maps Capital Hypermarket



Map data ©2018 Google 200 m

SPECIAL ADHESIVE LABEL
ONE THOUSAND KYATS

မြေငှားစာချုပ်

-5 APR 2000

၁၉ ၉ ၉ ခုနှစ်၊ (မြေငှား) အမှုတွဲ အမှတ် __________ အရေးထုတ်ပေးသည်။

ပြည်ထောင်စုမြန်မာနိုင်ငံတော်အစိုးရ၊ ဆောက်လုပ်ရေးဝန်ကြီးဌာန၊ မြို့ရွာနှင့် အိုးအိမ်ဖွံ့ဖြိုးရေးဦးစီးဌာန (နောင်တွင် "အငှားချထားသူ" ဟု ရည်ညွှန်းသည်။ "အငှားချထားသူ" ဆိုသည့် စကားရပ်တွင် မြို့ရွာနှင့်အိုးအိမ်ဖွံ့ဖြိုးရေးဦးစီးဌာနနှင့် အဆိုပါဌာနကို ဆက်ခံသူများ၊ အဆိုပါဌာနက လွှဲအပ်သူများလည်း ပါဝင်သည်။)

နှင့် __________ မြို့နေ ဦး __________ ၏၊ သား/သမီး ဖြစ်သော

ဦး __________ အမျိုးသားမှတ်ပုံတင်အမှတ် __________ (နောက်တွင် "အငှား စာချုပ်ရသူ"

ဟု ရည်ညွှန်းသည်။) တို့ ၁၃ ______ ခုနှစ်၊ __________ လဆန်း/လပြည့်ကျော် ______ ရက်နေ့၊ ၁၉ ______ ခုနှစ်၊

(__________ လ __________ ရက်) တွင် အောက်ပါအတိုင်း မြေငှားစာချုပ်–ချုပ်ဆိုကြသည်။

အငှား စာချုပ်ရသူက–နောက်တွင် သတ်မှတ်ထားသည့် မြေငှားခကို ပေးဆောင်ရန် သဘောတူသောကြောင့် လည်းကောင်း၊ နောက်တွင်ပါရှိသော စည်းကမ်းချက်များကို ပြုသောကြောင့်လည်းကောင်း၊ အောက်ပါဇယား၌ ဖော်ပြထားသော မြေကွက် အားလုံးကို ထိုမြေကွက်နှင့် သက်ဆိုင်သော ပိုင်ဆိုင်ခွင့်များ၊ ဝင်–ထွက် သွားလာနိုင်ခွင့် စသော သက်သာခွင့်များနှင့် အခြား အခွင့်အရေးများနှင့်တကွ အငှားချထားသူက အငှားစာချုပ်ရသူအား၊ ဤစာချုပ်ဖြင့် အငှားချထားသည်။ အဆိုပါမြေကွက်အတွင်း မြေပေါ်မြေအောက်၌ရှိ သတ္တုတွင်းများ၊ ဓာတ်သတ္တုပစ္စည်းများ၊ မြေမြှုပ်ဘဏ္ဍာများ၊ ကျောက်မီးသွေး၊ ရေနံနှင့် ကွာရီ (Quarries) စသည်တို့သည် ဤစာချုပ်ဖြင့် အငှားချထားခြင်း၌ မပါဝင်ချေ။ ထိုသို့ ရှာဖွေတူးဖော်ရယူ၊ သယ်ဆောင်ရာ၌ အဆိုပါမြေကွက်၏ မျက်နှာပြင်ကို နှောက်ယှက်ပျက်စီးစေခဲ့လျှင်၊ အငှားစာချုပ်ရသူအားသင့်တော်သော လျော်ကြေးကို အငှားချထားသူက ပေးရမည်။ ထိုလျော်ကြေးနှင့် စပ်လျဉ်း၍ အငြင်းဖြစ်ပွားခဲ့သော် လျော်ကြေးကို တည်ဆဲမြေသိမ်း အက်ဥပဒေ၏ သို့တည်းမဟုတ် စည်းမျဉ်းဥပဒေများ၏ ပြဋ္ဌာန်းချက်နှင့်အညီ ပြည်ထောင်စုမြန်မာနိုင်ငံတော်အစိုးရ ဆောက်လုပ်ရေးဝန်ကြီးဌာန မြို့ရွာနှင့် အိုးအိမ်ဖွံ့ဖြိုးရေးဦးစီးဌာန၏ ညွှန်ကြားရေးမှူးချုပ်က ဆုံးဖြတ်ရမည်။

ထို့ကြောင့် ဤစာချုပ်–ချုပ်ဆိုသည့် ၅-၄-၂၀၀၀ နေ့မှစ၍ နှစ်ပေါင်း ခြောက်ဆယ်ကာလ အပိုင်းအခြား အတွက် ပိုက်ရှိထားနိုင်ရန် အငှားစာချုပ်ရသူအား အဆိုပါမြေကွက်ကို အငှားချထားသည်။

နှစ်ပေါင်း(၆၀) ခြောက်ဆယ် မြေငှားစာချုပ် ကာလအပိုင်းအခြားတွင် __________ ခုနှစ်၊ __________ လ __________ ရက်နေ့၌၊ ကုန်ဆုံးသည့် ပထမ တစ်ဆယ့်ငါးနှစ်အတွင်းတွင် ကျပ် __________ ပြား __________ (__________) တိတိကို ဇန်နဝါရီလ ၁–ရက်နေ့မှ စသည့် သုံးလပတ် အတွက် ဇန်နဝါရီလ ၁–ရက်နေ့တွင် လည်းကောင်း၊ ဧပြီလ ၁–ရက်နေ့မှ စသည့် သုံးလပတ် အတွက် ဧပြီ ၁–ရက် နေ့တွင် လည်းကောင်း၊ ဇူလိုင်လ ၁–ရက်နေ့မှ စသည့် သုံးလပတ် အတွက် ဇူလိုင်လ ၁–ရက်နေ့တွင် လည်းကောင်း၊ အောက်တိုဘာလ ၁–ရက်နေ့မှစသည့် သုံးလပတ်အတွက် အောက်တိုဘာလ ၁–ရက်နေ့တွင်လည်းကောင်း ကြိုတင် ပေးဆောင်ရမည်။ အဆိုပါနှစ်ခြောက်ဆယ်ကာလ အပိုင်းအခြား၏ ဒုတိယတစ်ဆယ့်ငါးနှစ်နှင့်တတိယတစ်ဆယ့်ငါးနှစ်၊ စတုတ္ထတစ်ဆယ့် ငါးနှစ်အတွက် အပိုဒ် ၃–တွင်ပြဋ္ဌာန်းထားသည့် နည်းလမ်းအတိုင်း အငှားချထားသူအား သတ်မှတ်သည့် မြေငှားခများကို အငှားစာချုပ်ရသူက ပေးဆောင်ရမည်။

၃။ အငှားချထားသူသည် အငှားစာချုပ်ရသူအား အောက်ပါအတိုင်း ပဋိညာဉ်ခံချက် ပြုလုပ်သည်။

(က) အပိုဒ် ၂-အရ၊ ဤစာချုပ်ကို ပယ်ဖျက်ကြောင်း နို့တစ်စာကို အငှားချထားသူက မိမိ သင့်လျော်သည်ဟု ထင်မြင်သည့်နည်းလမ်းအတိုင်း အငှားဂရန် ရသူ၏ နောက်ဆုံး သိရှိရသော လိပ်စာတပ်ပြီး ရေစစ္စတြီပြုလုပ်၍ စာပို့တိုက်မှ ပေးပို့နိုင်သည်။ သို့တည်းမဟုတ် ဆိုခဲ့သည့်အတိုင်း လိပ်စာတပ်၍ နို့တစ်စာကို အဆိုပါမြေကွက်၊ အဆောက်အအုံ စသည့် ပစ္စည်းများ၏ ထင်ရှား၍လူအများမြင်သာသောနေရာတွင် ကပ်ထားနိုင်သည်။ အဆိုပါ နို့တစ်စာကိုပြဆိုသည့်နည်းလမ်းအတိုင်းပို့ခြင်း၊ ကပ်ထားခြင်းပြုလုပ်ပြီးနောက် ရက်ပေါင်း ခြောက်ဆယ်အတွင်း အငှားစာချုပ် ရသူက အဆိုပါ ညွှန်ကြားရေးမှူးချုပ်အား မပြေကျန်ရှိနေသေးသောမြေငှားခကို ဤစာချုပ်ပယ်ဖျက်ခြင်း သို့တည်းမဟုတ် အဆိုပါမြေကွက် ပြန်လည်သိမ်းယူခြင်း၊ သို့တည်းမဟုတ် အဆိုပါမြေကွက်ကိုပြန်လည် အငှားချထားခြင်းနှင့် စပ်လျဉ်း၍ အငှားချထားသူက ကုန်ကျသောစရိတ် အားလုံးနှင့်တကွ အဆိုပါ ညွှန်ကြားရေးမှူးချုပ်သို့ပေးဆောင်လျှင်သော်လည်းကောင်း၊ အခြားပဋိညာဉ်ခံချက် တစ်ခုခုနှင့် စပ်လျဉ်း၍ ဖျက်ကွက်သည့်အတွက် နစ်နာမှုကို ပပျောက် စေရန် အဆိုပါ ညွှန်ကြားရေးမှူးချုပ် ကျေနပ်လောက်အောင် ဆောင်ရွက်လျှင် လည်းကောင်း အငှားချထားသူက ဤစာချုပ်ပါ ပဋိညာဉ်ခံချက်များအတိုင်း နှစ်ပေါင်းခြောက်ဆယ် ကာလအပိုင်းအခြား၏ ကျန်ရှိနေသေးသော ကာလအဖို့ အဆိုပါမြေကွက်နှင့် ပြန်လည်သိမ်းယူသည့် အချိန်တွင် ထိုမြေကွက်ပေါ်၌တည်ရှိနေသော အဆောက်အအုံ၊ထိုအဆောက်အအုံနှင့် အမြဲတွယ်ကပ်ထားသော ပစ္စည်းများကိုလက်ရှိထားနိုင်စေခြင်းငှာ အငှားစာချုပ်ရသူအား ပြန်လည်ပေးအပ်ရန်။ သို့ရာတွင် မီးကြောင့်သော်လည်းကောင်း၊ အခြား အကြောင်းတစ်ခုခုကြောင့်သော်လည်းကောင်း ပျက်စီးရသည့် အဆောက်အအုံ သို့တည်းမဟုတ် ထိုအဆောက်အအုံနှင့် အမြဲတွယ်ကပ်ထားသော ပစ္စည်းများကို ပြန်လည်ပေးအပ်ရန် အငှားချထားသူ၌ တာဝန်မရှိသည့်အပြင် ယင်းသို့ ပြန်လည်သိမ်းယူ သည့်အခါက ပြည်ထောင်စုမြန်မာနိုင်ငံတော်အစိုးရဆောက်လုပ်ရေးဝန်ကြီးဌာန၊မြို့ရွာနှင့်အိုးအိမ်ဖွံ့ဖြိုးရေးဦးစီးဌာန၏ အမှုထမ်းများသို့တည်းမဟုတ်ကိုယ်စားလှယ်များ၏ ဖျက်လိုဖျက်ဆီးပြုလုပ်မှုကြောင့် ဆုံးရှုံးပျက်စီးခြင်းအတွက်မှတစ်ပါး အဆိုပါမြေကွက် ပေါ်တွင် ဖြစ်စေ၊ အထဲတွင်ဖြစ်စေ တည်ရှိသော အဆောက်အအုံနှင့် အခြားပစ္စည်းများ၏ တန်ဖိုးယုတ်လျော့ခြင်း၊ ပြုပြင်မှုကင်းမဲ့ခြင်း၊ သို့တည်းမဟုတ် ပျက်ဆီးယိုယွင်းခြင်းအတွက်ပြည်ထောင်စုမြန်မာနိုင်ငံတော်အစိုးရဆောက်လုပ်ရေးဝန်ကြီးဌာန၊မြို့ရွာနှင့်အိုးအိမ်ဖွံ့ဖြိုးရေးဦးစီးဌာန၌ တာဝန်မရှိစေရန်။

(ခ) အပိုဒ် ၂-အရ၊ ဤစာချုပ်ကိုပယ်ဖျက်ပြီး မဟုတ်လျှင်လည်းကောင်း၊ အငှားစာချုပ်ရသူကနှစ်ပေါင်းခြောက်ဆယ် ကာလအပိုင်းအခြား ကုန်ဆုံးသည့်အထိ အဆိုပါမြေငှားခကိုပြေလည်အောင် ပေးဆောင်၍ ဤစာချုပ်ပါမိမိပြုလုပ်သည့် ပဋိညာဉ်ခံချက်များအတိုင်း လိုက်နာဆောင်ရွက်လျှင်လည်းကောင်း အငှားစာချုပ်ရသူသည် အဆိုပါမြေကွက်ပေါ်တွင် တည်ဆောက်တွယ်ကပ်ထားသောအဆောက်အအုံများ၊ ထိုအဆောက်အအုံများနှင့် အမြဲတွယ်ကပ်ထားသော ပစ္စည်းများကို အဆိုပါကာလအပိုင်းအခြားမကုန် မီခြောက်လအတွင်း ဖျက်သိမ်းသယ်ယူ ခန့်ခွဲနိုင်သည်။ သို့ရာတွင် ထိုသို့ သယ်ယူခြင်းကြောင့် အဆိုပါမြေကွက်ပျက်စီးယိုယွင်းခဲ့ လျှင် ထိုမြေကွက်ကိုမူလအခြေအနေအတိုင်းရှိအောင် ပြုပြင်ပေးရန်။

(ဂ) (၂၀၁၅)ခုနှစ်၊ ______ လ၊ ( )ရက်နေ့မှစ၍ ပထမတဆယ့်ငါးနှစ် ကုန်ဆုံးသည့် အခါ ဒုတိယတဆယ့်ငါးနှစ်အတွက် ရန်ကုန်စည်ပင်သာယာရေး မြေနည်းဥပဒေ ၂၄-အရ စည်းကြပ်သော သုံးလပတ်မြေငှားခကိုလည်းကောင်း၊ ဒုတိယတဆယ့်ငါးနှစ်ကုန်ဆုံးသည့်အခါ တတိယတဆယ့်ငါးနှစ်အတွက် အဆိုပါ နည်းဥပဒေ ၂၄-အရ စည်းကြပ်သော သုံးလပတ်မြေငှားခကိုလည်းကောင်း၊ တတိယတဆယ့်ငါးနှစ်ကုန်ဆုံးသည့်အခါ စတုတ္ထတဆယ့် ငါးနှစ်အတွက် အဆိုပါနည်းဥပဒေ ၂၄-အရ စည်းကြပ်သောသုံးလပတ်မြေငှားခကိုလည်းကောင်း အငှားစာချုပ်ရသူက အငှားချထားသူအား ပေးဆောင်ရန်။ အကယ်၍ အထက်ပါနည်းလမ်းအတိုင်း မြေငှားခကိုပြန်လည်စည်းကြပ်ခြင်းမပြုလျှင် အငှားစာချုပ်ရသူသည် ဤအပိုဒ်ခွဲတွင်ပြဋ္ဌာန်းထားသည့်နည်းလမ်းအတိုင်း မြေငှားခကိုပြောင်းလဲခြင်းမပြုမီ သတ်မှတ်ထားသည့် စည်းကြပ်ဆဲသုံးလပတ်မြေငှားခကို ဆက်လက်ပေးဆောင်ရန်။

(ဃ) ဤစာချုပ်ပါအခြားပြဋ္ဌာန်းချက်များတွင် ဆန့်ကျင်လျက်မည်သို့ပင်ပါရှိစေကာမူ ဤစာချုပ် ချုပ်ဆိုသည့်နေ့မှစ၍ ပထမနှစ်ပေါင်းသုံးဆယ်အတွင်းသတ်မှတ်ထားသော သို့တည်းမဟုတ် ပြန်လည်စည်းကြပ်သောမြေငှားခကို ပြေလည်အောင် ပေးဆောင်ခဲ့သောကြောင့် လည်းကောင်း၊ ပြုလုပ်ထားသည့်ပဋိညာဉ်ခံချက်များကို မပျက်မကွက်လိုက်နာဆောင်ရွက်ခဲ့သောကြောင့် လည်းကောင်း သတ်မှတ်ထားသော သို့တည်းမဟုတ် ပြန်လည်စည်းကြပ်သောသုံးလပတ် မြေငှားခဖြင့်နောက်ထပ် နှစ်ပေါင်းသုံးဆယ်အတွက် ဆက်လက်၍ အဆိုပါမြေကွက်ကို ငှားရမ်း မြေငှားစာချုပ် အသစ် ချုပ်ဆိုရန် သဘောတူကြောင်း အဆိုပါ ပထမနှစ်ပေါင်းသုံးဆယ်မပြည့်မီ အနည်းဆုံးခြောက်လကြိုတင်၍ အငှားရသူက အငှားချထားသူအား စာဖြင့် အကြောင်းကြားရမည်။ အကြောင်းကြားစာနှင့်အတူ ပထမမြေငှားစာချုပ်ကိုပေးအပ်လျှင် ထိုအကြောင်းကြားစာရရှိသည့်နေ့မှ ခြောက်လ အတွင်းနောင်နှစ်ပေါင်းသုံးဆယ်အတွက် ပထမမြေငှားစာချုပ်ပါ ပဋိညာဉ်ခံချက်များနှင့်ဖြစ်နိုင်သမျှ တူညီသည့် ပဋိညာဉ် ခံချက်များပါရှိသည့် မြေငှားစာချုပ် အသစ်ကို အငှားစာချုပ်ရသူ၏ စရိတ်ဖြင့် အငှားချထားသူကထုတ်ပေးရန်။ အကယ်၍ မြေငှားခကို သတ်မှတ်ခြင်းမရှိသေးလျှင် ပထမမြေငှားစာချုပ်အရ နောက်ဆုံးပေးဆောင်ခဲ့ရသော သုံးလပတ်မြေငှားခကို အငှားစာချုပ်ရသူကပေးဆောင်ရန်။

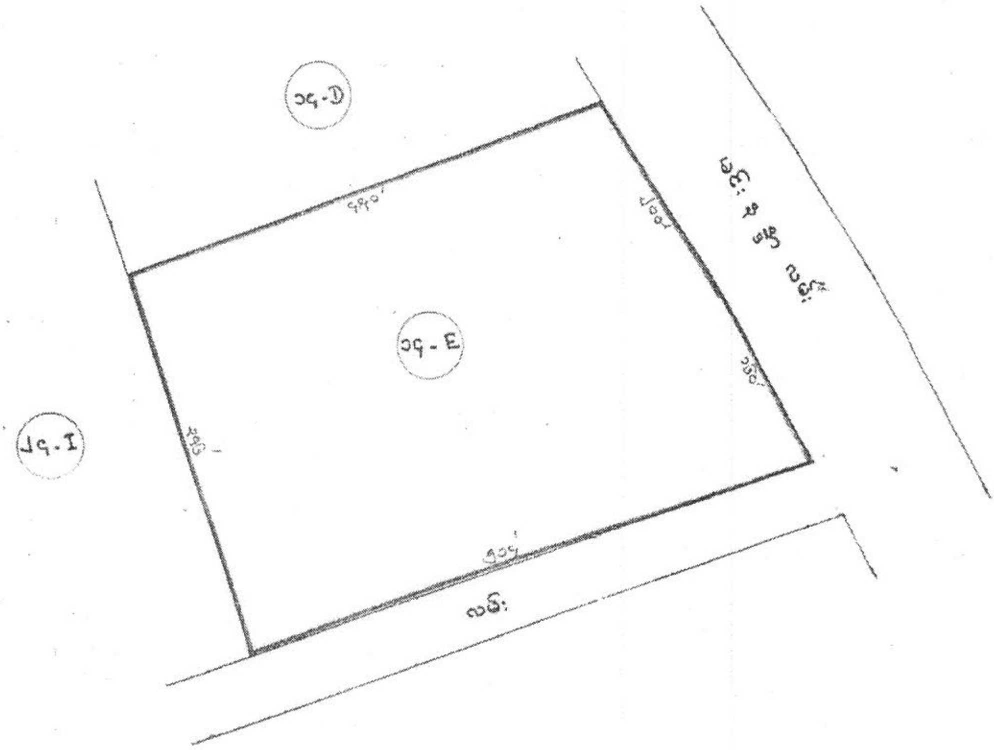
ရန်ကုန်မြို့တော်

.... ဒေါပုံ .... မြို့နယ်၊ ရပ်ကွက် အမှတ် မင်းနန္ဒာအိမ်ရာ-၁

မြေတိုင်းရပ်ကွက်အမှတ် ....၄၃၃.(ရွှာကွင်း) မြေကွက်အမှတ် .... ၁၄.E ...... ၏

မြေပုံ -

၁. လက်မကျင် ၁၀၀' ပေအတွက်



ရည်ညွှန်းချက်

.... [redacted] ရေးသား

ပေါ့ရှင်းက ၁၆၅၁၀၁

ပေး ၃.၅၈၈

ပုံကူးဆာရေး မြေတိုင်း(၃) မြေတိုင်း( )

Dated this day of 2018

DEED OF NOVATION CUM ASSIGNMENT

BETWEEN

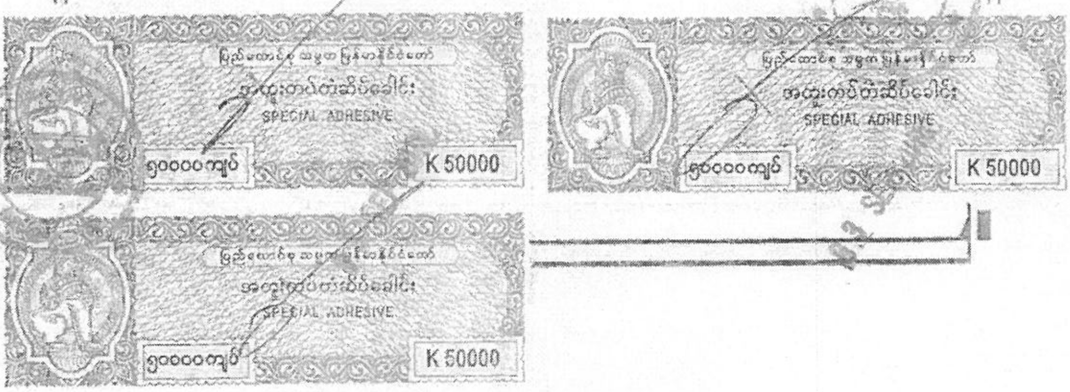
CAPITAL DEVELOPMENT LIMITED
"the Lessor"

AND

ROYAL ACE MEGA CO., LTD
"the Original Lessee"

AND

MYANMAR CINEMATIC CO., LTD
"the New Lessee"



THIS DEED is made this day of

BETWEEN

CAPITAL DEVELOPMENT LIMITED, company
the laws of Myanmar, having its registered office
Pagoda Road, Bahan Township, Yangon, Myanma
citizen of Myanmar holding NRC number 12/Ma Ka
called "the Lessor") of the first part;

AND

ROYAL ACE MEGA CO., LTD. a company inc...
laws of Myanmar, having its business office address at No 7 Thalwin Road, Kamaryut Township, Yangon, Myanmar, represented by Ms. Moe Nway Oo –Director, a citizen of Myanmar holding NRC number 12/KA MA YA (N) 058235 (hereinafter called "the Original Lessee") of the second part;

AND

MYANMAR CINEMATIC CO., LTD. a company incorporated and existing under the laws of Myanmar, having its business office address at Level 8 Room 5 Crystal Tower Office, Between Pyay Road and Kyun Taw Road, Kamaryut Township, Yangon, Myanmar (hereinafter called "the New Lessee") of the third part

WHEREAS:-

A. By a Retail Lease Agreement dated 1st February 2017 (hereinafter called "the Lease Agreement") made between the Lessor of the one part and the Original Lessee of the other part, the Lessor agreed to grant unto the Original Lessee and the Original Lessee agreed to take a lease of all that demised premises at Level 4 of Capital Hypermarket Dawbon (extension building) located at No. 14E, Ayeyar Wit & Minnanda Road, Dawbon Township, Yangon, Myanmar measuring in area approximately 10,796 square feet as the same is specified in the attached layout annexed to the First Schedule hereto (hereinafter called "the Demised Premises") for a term of Ten (10) years commencing from the Lease Commencement Date (as defined in the Lease Agreement) and subject to the covenants, terms and conditions therein set forth.

B. At the requests of the Original Lessee and the New Lessee, the Lessor has agreed to the novation of the Lease Agreement and to the substitution of the New Lessee in place of the Original Lessee as a party to the Lease Agreement. The Original Lessee shall be released and discharged from the Lease Agreement and the New Lessee has agreed to undertake to perform and to be bound by all the terms and conditions of the Lease Agreement in place of the Original Lessee and subject to the terms and conditions contained herein.

C. The Original Lessee has agreed to assign absolutely unto the New Lessee all its rights, title, liabilities, obligation, duties, responsibilities, interest and benefit in and to the Demised Premises and under the Lease Agreement and to be released and discharged from the Lease Agreement and the New Lessee has agreed to undertake to perform and to be bound by all the terms and conditions of the Lease Agreement in place of the Original Lessee and subject to the terms and conditions contained herein.

NOW THIS DEED WITNESSETH as follows:-

1. **NOVATION CUM ASSIGNMENT**

In consideration of the New Lessee assuming the entire responsibilities for and undertaking to carry out, discharge and perform all whatsoever agreements, conditions, covenants, liabilities, stipulations and terms on the part of the Original Lessee contained in the Lease Agreement, the Original Lessee hereby absolutely assigns transfers and conveys to and holds the same unto the New Lessee absolutely all whatsoever rights, title, interests, benefits, remedies, obligations and liabilities of the Original Lessee in and to the said Demised Premises under or pursuant to the Lease Agreement upon the terms and conditions contained hereinafter.

2. **ACKNOWLEDGEMENT BY THE LESSOR**

(a) In consideration of the New Lessee undertaking all whatsoever obligations and liabilities on the part of the Original Lessee expressed in the Lease Agreement and to discharge the same and observe perform and carry out all the agreements covenants stipulations terms and conditions on the part of the Original Lessee in the Lease Agreement, the Lessor hereby accepts and acknolwedge the liability of the New Lessee under the Lease Agreement in lieu of the liability of the Original Lessee. The Lessor hereby acknowledges and accepts that from the date of this Deed, the New Lessee shall be treated in every way as if the New Lessee were named in the Lease Agreement as a party thereto in place of the Original Lessee.

(b) The Lessor represents and warrants that:-

(i) it has made no prior transfer (whether by way of security or otherwise) of any interest or obligation in or under the Lease Agreement; and

(ii) as of the date hereof, all obligations of the Original Lessee under the Lease Agreement required to be performed on or before the date hereof have been fulfilled.

3. **THE ORIGINAL LESSEE'S COVENANTS**

(a) The Original Lessee hereby expressly agrees and confirms that henceforth the Original Lessee shall have no rights, interest or

benefits whatsoever in and to the Demised Premises thereon or any part thereof and the Original Lessee hereby expressly acknowledges that from the date of this Deed the New Lessee is the person entitled to the rights, interest and benefits in and to the Demised Premises as well as over the Lease Agreement.

(b) The Original Lessee shall at all times hereafter save harmless and keep the Lessor indemnified against all actions proceedings claims demands penalties costs and expenses which may be brought or made against or incurred by the Lessor in connection with the Lessor's agreement, at the Original Lessee's request, to assigns transfers and conveys the lease of the Demised Premises and the Lease Agreement to the New Lessee from the date hereof.

4. **THE NEW LESSEE'S COVENANTS**

(a) The New Lessee hereby undertakes and covenants with the Lessor that the New Lessee shall perform all obligations and observe perform and comply with all the terms and conditions contained in the Lease Agreement.

(b) The New Lessee shall at all times hereafter save harmless and keep the Lessor indemnified against all actions proceedings claims demands penalties costs and expenses which may be brought or made against or incurred by the Lessor in connection with the Lessor's agreement, at the New Lessee's request, to assigns transfers and conveys the tenancy of the Demised Premises and the Lease Agreement to the New Lessee from the date hereof.

(c) In amplification and not in derogation of the matters hereinbefore expressed and set forth the parties hereto hereby expressly agree and confirm with each other that subject only to the express terms conditions and modifications herein contained, the New Lessee shall further assume all and sundry the obligations and liabilities and shall be entitled to all whatsoever rights, interest and benefits imposed upon or vested in the Original Lessee by under or pursuant to the Lease Agreement as fully and effectively as if the New Lessee had been the party to the Lease Agreement in place of the Original Lessee and each of the parties hereto severally covenants and undertakes to do all acts and execute all instruments necessary or expedient for the purpose of effecting the stipulations hereinbefore expressed.

5. **COMPLETION**

This Deed shall be deemed completed upon the execution of this Deed by the parties and henceforth the New Lessee shall be governed by all the terms stipulations, agreements, covenants, provisions, restrictions and conditions contained in the Lease Agreement mutatis mutandis as if the New Lessee has been a party to the Lease Agreement in place of the Original Lessee.

6. **ENTIRE AGREEMENT**

(a) The terms and conditions of this Novation Agreement represent the entire agreement between the Parties relating to the novation of the Lease Agreement. Except as specifically modified by this Novation Agreement, all the terms and conditions of the Lease Agreement shall remain in full force and effect.

(b) Except as specifically provided herein, no provision in this Novation Agreement, or any action by the Parties herein prior to the date of this Novation Agreement, shall be construed as a waiver of any right under the Lease Agreement or any other agreement or applicable law against the other party, including without limitation, any right with respect to any default under the Lease Agreement.

7. **NOTICE**

Any notice required to be served hereunder shall be sufficiently served on the New Lessee if sent by prepaid registered post addressed to the New Lessee at its address stated herein and shall be sufficiently served on the Original Lessee if sent by prepaid registered post addressed to the Original Lessee at its address stated herein. Any notice shall be deemed to have been received by the addressees on the day in which it ought in the due course of post to have been delivered.

8. **STAMP DUTY**

Each party shall bear their own legal costs for the preparation of this Deed but the New Lessee shall be responsible for the payment of the stamp duty payable in respect of this Deed.

9. **BINDING ON SUCCESSORS**

This Deed shall be binding on the respective assigns, personal representatives and successors in title of the parties hereto and herein.

10. **GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

This Novation Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Republic of the Union of Myanmar. In relation to any legal action or proceeding arising out of or in connection with this Novation Agreement, the parties hereby irrevocably submit to the non-exclusive jurisdiction of the courts of the Republic of the Union of Myanmar.

11. **DEFINITION**

In this Deed save and except where the context otherwise requires:-

(a) The expressions "the Original Lessee" and "the New Lessee" include the respective successors, personal representatives and assigns of the

Original Lessee and the New Lessee, and where two or more persons are included in either expression the Deed binds such persons jointly and severally.

(b) Words importing the masculine gender also include the feminine and neuter gender.

(c) Words importing the singular number also include the plural number and vice versa.

(The remainder of this page is intentionally left blank)

IN WITNESS WHEREOF the Parties have hereunto set their hands the day and the year first abovewritten.

LESSOR:
For and on behalf of
CAPITAL DEVELOPMENT LIMITED

Name: U Soe Tint
Position: Director

WITNESS:

Name: PYAE [illegible] MEN
Position:

ORIGINAL LESSEE:
For and on behalf of
ROYAL ACE MEGA COMPANY LTD.

Name: Ms. Thael Thein Wah
Position: Director

WITNESS:

Name: Ms. Yap Mun Yue
Passport No. A37537580

NEW LESSEE:
For and on behalf of
MYANMAR CINEMATIC CO,. LTD.

Name: Ms. Thael Theint Wah
Position: Director

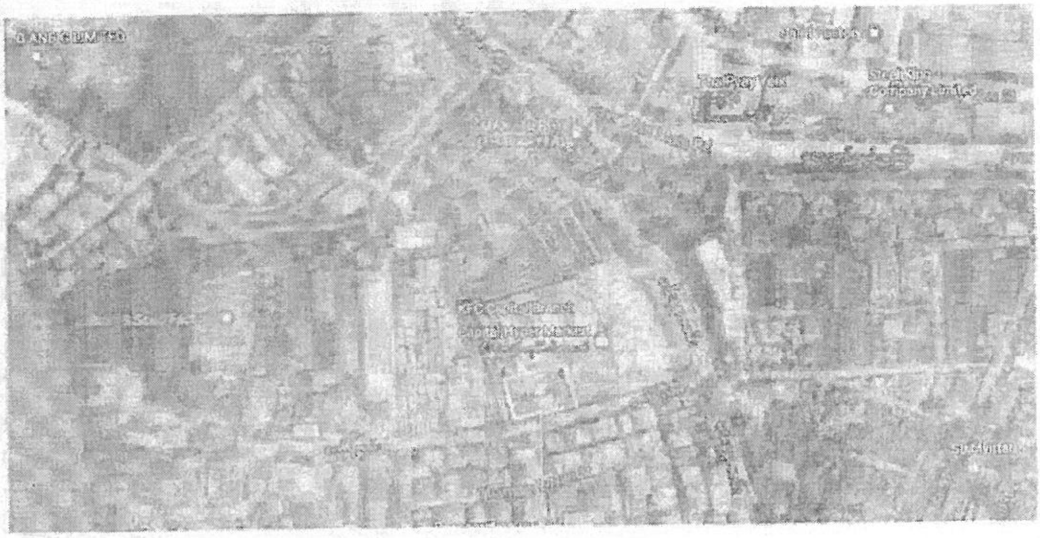
WITNESS:

Name: Ms. Yap Mun Yue
Passport No. A37537580

FIRST SCHEDULE

"Demised Premises"

Level 4, No. 14E, Ayeyar Wit & Minnanda Road, Dawbon Township, Yangon, Myanmar. (Capital Hypermarket Extension)



Capital Hypermarket Extension

SPECIAL ADHESIVE

K 100

Dated this day of 2018

DEED OF NOVATION CUM ASSIGNMENT

BETWEEN

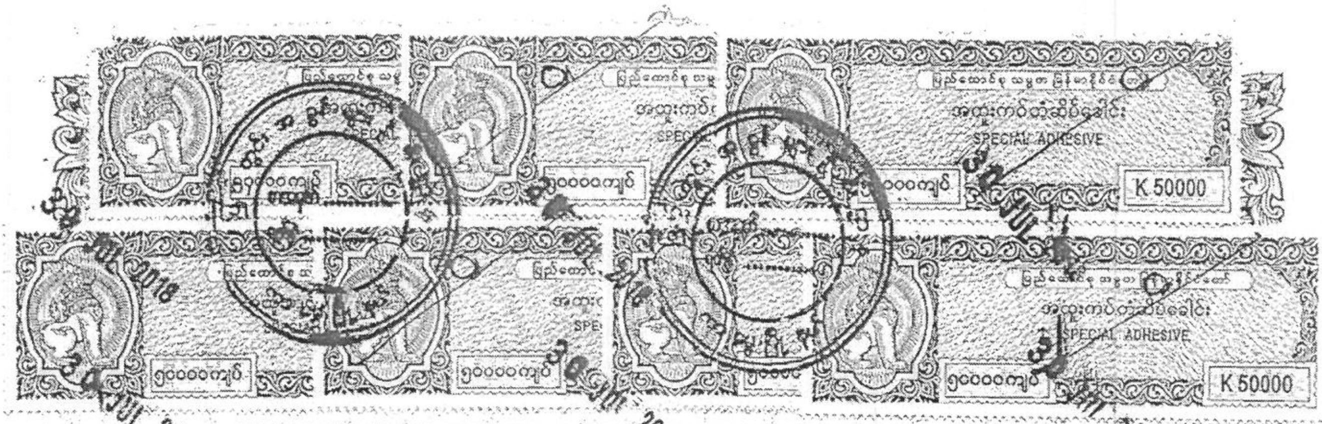
CAPITAL DEVELOPMENT LIMITED
"the Lessor"

AND

ROYAL ACE MEGA CO., LTD
"the Original Lessee"

AND

MYANMAR CINEMATIC CO., LTD
"the New Lessee"



TAUNGGYI SHOPPING CENTER (CITY SQUARE) အဆောက်အဦးရှိ
ရှုပ်ရှင်ရုံနေရာငှားရမ်းခြင်း နှစ်ဦးသဘောတူပဋိညာဉ်စာချုပ်

ရက်စွဲ၊ ၂၀၁၈ ခုနှစ်၊ ဇူလိုင်လ (၂၃)ရက်

အငှားချထားသူ ။ ။	ဦးစိုင်းဖော်ဖော် (၁၃/တကန(နိုင်)၀၁၀၂၁၆) (Director) THIHA Development Co.,Ltd. ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းလမ်းနှင့်ရေထွက်ဦးလမ်းထောင့် ကန်ရှေ့ရပ်ကွက်၊ တောင်ကြီးမြို့။
ငှားရမ်းသူ ။ ။	ဒေါ်သဲသိမ့်ဝါ (၁၂/ကမရ(နိုင်) ၀၆၂၀၀၁) (Director) Royal Ace Mega Co.,Ltd အမှတ်(၇)၊ အင်းယားလမ်း၊ ကမာရွတ်မြို့နယ် ရန်ကုန်။

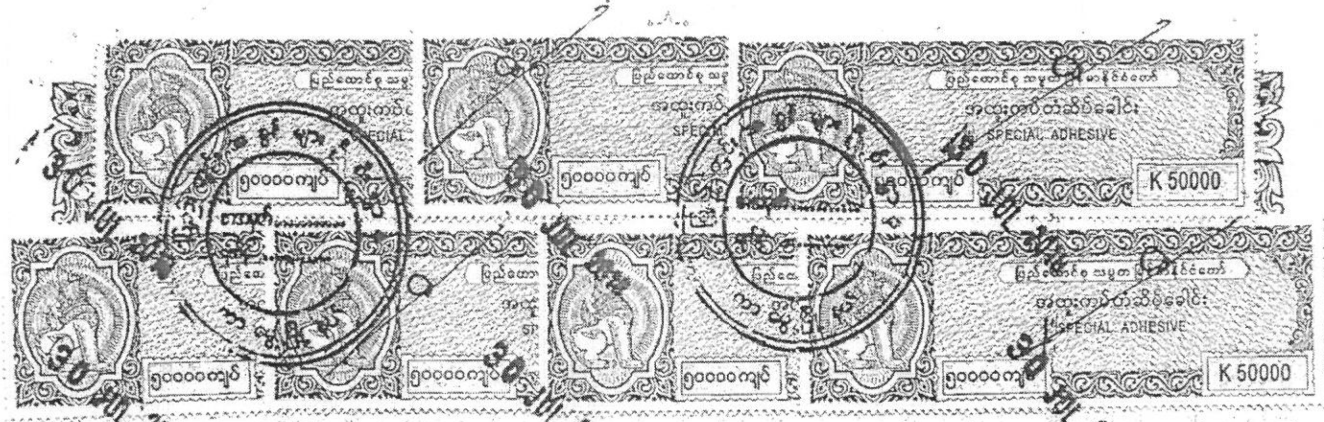
(အငှားချထားသူနှင့် ငှားရမ်းသူဟုဆိုရာတွင် ၎င်းတို့ကိုယ်တိုင်အသီးသီးအပြင် ၎င်းတို့၏တရားဝင်ကိုယ်စားလှယ်များ၊ တာဝန်နှင့် လုပ်ပိုင်ခွင့်ကို စဉ်ဆက်မပြတ် ဆက်ခံကျင့်သုံးသူများလည်း ပါဝင်သည်ဟုမှတ်ယူရမည်)။

၁။ သီဟဖွံ့ဖြိုးတိုးတက်ရေးကုမ္ပဏီလီမိတက်သည် တောင်ကြီးမြို့၌ TAUNGGYI SHOPPING CENTER (CITY SQUARE) ဟုခေါ်တွင်သည့် အဆောက်အဦကို တည်ဆောက်လျက်ရှိပြီး အဆိုပါအဆောက်အဦး၏ (၄)ထပ်ရှိ ရုပ်ရှင်ရုံအဖြစ် သတ်မှတ်ထားသောနေရာကို အငှားချထားသူက ပိုင်ဆိုင်ပြီး အငှားချထားပိုင်ခွင့်ရှိသူဖြစ်ကြောင်းနှင့် အဆိုပါရုပ်ရှင်ရုံ သတ်မှတ်ထားသောနေရာအား အငှားချထားစဉ်ကာလအတွင်းနှင့် ငှားရမ်းသူ၏လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်စဉ်ကာလအတွင်း ငှားရမ်းသူ၏ ပြုလုပ်ပျက်ကွက်မှုကြောင့်မဟုတ်ဘဲ အငှားချထားသူ၏ ပြုလုပ်ပျက်ကွက်မှုကြောင့် ပြဿနာတစ်စုံတစ်ရာ ပေါ်ပေါက်လာပါက အငှားချထားသူက ပြဿနာပြီးပြတ်ပြေလည်သည်အထိ မိမိစရိတ်ဖြင့် ဖြေရှင်းပေးမည်ဖြစ်ကြောင်း ကတိပြုလျက် အထက်အမည်ပါ ငှားရမ်းသူအား ရုပ်ရှင်ရုံလုပ်ငန်းဆောင်ရွက်ရန်အတွက် အငှားချထားရန် ကမ်းလှမ်းပါသည်။

သို့ဖြစ်ပါ၍ နှစ်ဦးနှစ်ဖက်ညှိနှိုင်း သဘောတူညီချက်များအရ အောက်ပါစည်းကမ်းချက်များထားရှိရန် သဘောတူညီကြပါသည်။

၂။ <u>အငှားချထားသည့်နေရာ</u>

တောင်ကြီးမြို့၊ ဗိုလ်ချုပ်အောင်ဆန်းလမ်းနှင့် ရေထွက်ဦးလမ်းထောင့်၊ ကန်ရှေ့ရပ်ကွက်တွင် ဆောက်လုပ်လျက်ရှိသည့် TAUNGGYI SHOPPING CENTER (CITY SQUARE) ဟုခေါ်တွင်သည့် အဆောက်အဦး၏ (၄)ထပ်၊ အကျယ်အဝန်း ဧရိယာစတုရန်းပေ (၉၁၄၃) ရှိ ရုပ်ရှင်ရုံနေရာ ကို ငှားရမ်းရန်ဖြစ်သည်။ ရုပ်ရှင်ရုံဧရိယာနှင့်ဆက်စပ်လျက်ရှိသည့် ရေအိမ်သာနှင့်



အငှားချထားသောနေရာများကို ဖော်ညွှန်းသည့် (နောက်ဆက်တွဲ-က)ကို ဤစာချုပ်၏ အစိတ်အပိုင်းအဖြစ် ပူးတွဲထားရှိပါသည်။

၃။ <u>ငှားရမ်းကာလသတ်မှတ်ခြင်း</u>

(က) အငှားချထားသည့်ကာလမှာ စုစုပေါင်း(၉)နှစ်နှင့် သက်တမ်းတိုးကာလအတွက် (၅)နှစ်ထပ်မံငှားရမ်းရန် နှစ်ဦးနှစ်ဖက်သဘောတူပါသည်။

(ခ) ငှားရမ်းသူသည် ငှားရမ်းသည့်ကာလ(၁၄)နှစ် ကုန်ဆုံးပြီးနောက် ဆက်လက်ငှားရမ်းလိုပါက ယင်းငှားရမ်းသည့်ကာလမကုန်ဆုံးမီ(၁)နှစ်ကြိုတင်၍ စာဖြင့်အငှားချထားသူအား အကြောင်းကြားရမည်။

(ဂ) ငှားရမ်းသည့်ကာလ စတင်အကျိုးသက်ရောက်သည့်နေ့မှာ အငှားချထားသူမှ အငှားချထားသည့်နေရာကို ငှားရမ်းသူအားလက်ရောက်ပေးအပ်ပြီးနောက် အပိုဒ်(၄)(ခ)ပါအတိုင်း (၂)ပါတ်အတွင်း M&E Drawing နှင့်တကွ အငှားချထားသူ၏ အတည်ပြုချက်ရယူပြီး လိုအပ်သောပြင်ဆင်မွမ်းမံမှုပြုလုပ်ပြီးစီးပြီးနောက် ရုပ်ရှင်ရုံစတင်ဖွင့်လှစ်မည့် (၇.၇.၂၀၁၈) ရက်နေ့မှစ၍ (၁၄)နှစ်ပြည့်သည့်နေ့ထိဖြစ်ပါသည်။

၄။ <u>ပြင်ဆင်ကာလသတ်မှတ်ခြင်း။</u>

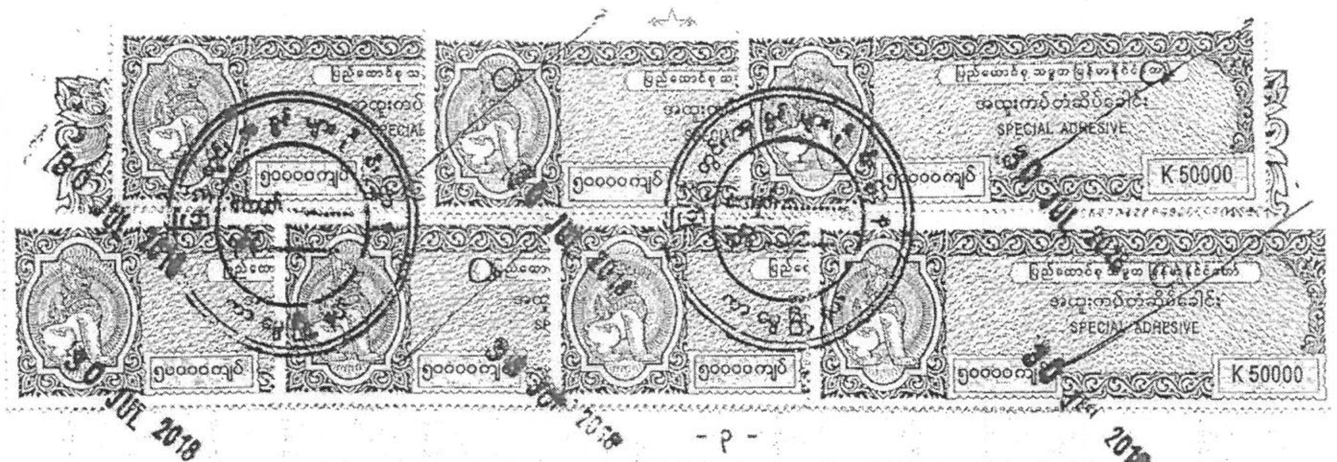
(က) အငှားချထားသူသည် အထက်အပိုဒ်(၂)တွင် ဖော်ပြပါအငှားချထားသည့်နေရာကို ငှားရမ်းသူမှ လိုအပ်သောပြင်ဆင်မှုများပြုလုပ်ရန်အတွက် ငှားရမ်းသူ၏လက်သို့ စာချုပ်ချုပ်သည့်နေ့တွင် ပေးအပ်ရန်ဖြစ်သည်။

(ခ) ငှားရမ်းသူသည် အဆင့်မြင့်ရုပ်ရှင်ရုံအင်္ဂါရပ်နှင့်ညီညွတ်မှုရှိစေရန် လိုအပ်သောပြင်ဆင်မှုအတွက် ပုံစံ (Plan) စီချိန်စီညွှန်းနှင့် M&E Drawing တို့အား စာချုပ်ချုပ်ဆိုပြီး (၂)ပတ်အတွင်း အငှားချထားသူထံ တင်ပြညှိနှိုင်းအတည်ပြုချက်ရယူပြီး မိမိ၏ကုန်ကျစရိတ်ဖြင့် ပြင်ဆင်မှုများပြုလုပ်ရန်ဖြစ်သည်။

(ဂ) အငှားချထားသူမှ အငှားချထားသည့်နေရာကို ငှားရမ်းသူအား လက်ရောက်ပေးအပ်သည့်နေ့မှစ၍ လိုအပ်သောအဆင့်မြင့် ပြင်ဆင်မှုများ ပြုလုပ်ရန်ဖြစ်ပါသည်။

(ဃ) ပြင်ဆင်မှုများဆောင်ရွက်ရာတွင် အငှားချထားသူမှ ပြုလုပ်ထားပြီးဖြစ်သော လျှပ်စစ်လိုင်း၊ ရေလိုင်း၊ အဲယားကွန်းလိုင်း နှင့်ကြမ်းခင်းများအား မထိခိုက်စေဘဲ ဆောင်ရွက်ရန်ဖြစ်သည်။ ထိခိုက်ပျက်စီးမှုများရှိလျှင် ငှားရမ်းသူမှ မိမိစရိတ်ငွေဖြင့် နဂိုမူလအတိုင်းဖြစ်အောင် တာဝန်ယူဆောင်ရွက်ပေးရမည်။

(င) ငှားရမ်းသူသည် ဤစာချုပ် (နောက်ဆက်တွဲ-က)ပါအငှားချထားသည့်ဧရိယာကို ပြုပြင်ခြင်း မရှိလျှင်ဖြစ်စေ၊ ငှားရမ်းခြင်းမပြု လျှင်ဖြစ်စေ၊ ငှားရမ်းသည့်နေရာတွင် ရုပ်ရှင်ရုံကို အကြောင်းမဲ့ ဖွင့်လှစ်ခြင်းမရှိလျှင်ဖြစ်စေ



(ဃ) အငှားချထားသူသည် ဆောက်လုပ်ပြီးစီးသည့် အထက်ဖော်ပြပါအဆောက်အဦးတွင် ဤစာချုပ်၏ (နောက်ဆက်တွဲ-က)၌ဖော်ပြထားသော ဧရိယာတစ်ခုလုံးဖြစ်စေ၊ တစ်စိတ်တစ်ဒေသကိုဖြစ်စေ ငှားရမ်းသူအား အငှားချထားရန်ပျက်ကွက်ပါက ငှားရမ်းသူထံမှယူထားသော (၁)နှစ်ငှားရမ်းခငွေကို ငှားရမ်းသူသို့ ပြန်လည် ထုတ်ပေးရမည်။

၅။ <u>ငှားရမ်းခသတ်မှတ်ခြင်းနှင့် ပေးချေခြင်း</u>

(က) စတင်ငှားရမ်းသည့်ကာလ ပထမနှစ်အတွက် ရုပ်ရှင်ရုံဧရိယာ စတုရန်းပေ (၉၁၄၃)အား (၁)စတုရန်းပေလျှင် ငွေကျပ် (၁၆၀၀)နှုန်းဖြင့် တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၁၄၆၂၈၈၀၀) ဖြင့် ငှားရမ်းရန် သတ်မှတ်သဘောတူကြပါသည်။

(ခ) ငှားရမ်းခ တစ်လလျှင်ငွေကျပ် ၁၄၆၂၈၈၀၀ နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်းငွေကျပ် ၁၇၅၅၄၅၆၀၀ ကို အငှားချထားသူ၏ ဘဏ်စာရင်းနံပါတ် (053 501 999 159 895 01) သို့ စာချုပ်ချုပ်ဆိုသည့် နေ့တွင် ပေးသွင်းရန် သဘောတူပါသည်။

(ဂ) ငှားရမ်းကာလ ဒုတိယနှစ်မှစတင်၍ ငှားရမ်းခများကို နှစ်စဉ် ၁၂% တိုးမြှင့်သတ်မှတ်မည်ဖြစ်ပါသည်။ ငှားရမ်းသည့် ဒုတိယနှစ်သက်တမ်းမှစတင်၍ ငှားရမ်းခကို (၁)နှစ် (၁)ကြိမ် ပေးချေရန်သဘောတူပါသည်။ (ငှားရမ်းခငွေများကိုသတ်မှတ်ရက်မှစတင်၍ နောက်ရုံးဖွင့်ရက်(၇)ရက်အတွင်း ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။)

(၁) ဒုတိယနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၁၉)နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၀)နေ့ထိ ဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင်ငွေကျပ် (၁၆၃၈၃၄၅၆)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း ငွေကျပ် (၁၉၆၆၀၁၀၇၂)ကို (၇.၅.၂၀၁၉) ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၂) တတိယနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၀) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၁)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၁၈၃၅၀၃၆၇)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်အတွက် စုစုပေါင်း (၂၂၀၂၀၄၄၀၁) ကို (၇.၅.၂၀၂၀)ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၃) စတုတ္ထနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၁)နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၂)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ်(၂၀၅၅၂၄၁၁)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်အတွက် စုစုပေါင်း (၂၄၆၆၂၈၉၂၉) ကို (၇.၅.၂၀၂၁) ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၄) ပဉ္စမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၂)နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၃)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ်(၂၃၀၁၈၇၀၀)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၂၇၆၂၂၄၄၀၀)ကို (၇.၅.၂၀၂၂)

(၅) ဆဋ္ဌမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၃) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၄)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၂၅၇၈၀၉၄၄)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၃၀၉၃၇၁၃၂၈)ကို (၇.၅.၂၀၂၃)ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၆) သတ္တမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၄) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၅)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင်ငွေကျပ် (၂၈၈၇၄၆၅၇)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၃၄၆၄၉၅၈၈၈)ကို (၇.၅.၂၀၂၄)ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၇) အဋ္ဌမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၅) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၆)နေ့ထိဖြစ်ပြီးငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၃၂၃၃၉၆၁၆)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၃၈၈၀၇၅၃၉၄) ကို (၇.၅.၂၀၂၅) ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၈) နဝမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၆) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၇)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၃၆၂၂၀၃၇၀)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၄၃၄၆၄၄၄၄၀)ကို (၇.၅.၂၀၂၆) ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၉) ဒသမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၇) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၈)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၄၀၅၆၆၈၁၅)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၄၈၆၈၀၁၇၇၄)ကို (၇.၅.၂၀၂၇)ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၁၀) ဧကာဒသမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၈) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၂၉)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၄၅၄၃၄၈၃၂)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၅၄၅၂၁၇၉၈၇)ကို (၇.၅.၂၀၂၈)ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၁၁) ဒွါဒသမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၂၉) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၃၀)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၅၀၈၈၇၀၁၂)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၆၁၀၆၄၄၁၄၆)ကို (၇.၅.၂၀၂၉)ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၁၂) တေရသမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၃၀) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၃၁)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၅၆၉၉၃၄၅၄)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၆၈၃၉၂၁၄၄၃)ကို (၇.၅.၂၀၃၀)ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၁၃) စုဒ္ဒသမနှစ်သက်တမ်းမှာ (၇-၇-၂၀၃၁) နေ့မှ (၆-၇-၂၀၃၂)နေ့ထိဖြစ်ပြီး ငှားရမ်းခငွေမှာ တစ်လလျှင် ငွေကျပ် (၆၃၈၃၂၆၆၈)နှုန်းဖြင့် တစ်နှစ်စာအတွက် စုစုပေါင်း (၇၆၅၉၉၂၀၁၆)ကို (၇.၅.၂၀၃၁)ရက်နေ့တွင် ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။

(၁၅) (ငှားရမ်းခငွေများကို သတ်မှတ်ရက်မှစတင်၍ နောက်ဆုံးရုံးဖွင့်ရက် (၇)ရက်အတွင်း ပေးချေရန်ဖြစ်ပါသည်။) ပေးသွင်းရန်ပျက်ကွက်ပါက နောက်ကျကြေးအဖြစ် တစ်ရက်လျှင် တစ်နေ့တာ ငှားရမ်းခ၏ (၂%) ရာခိုင်နှုန်းဖြင့် ကျော်လွန်သောရက်များအတွက် ထပ်ဆောင်းပေးရမည်ဖြစ်သည်။

(ဃ) ငှားရမ်းခပေးရန် (၆)လထက်ပို၍ နောက်ကျပျက်ကွက်ခဲ့လျှင်သော်လည်းကောင်း ၊ ငှားရမ်းသူမှ အငှားချထားသူအားပေးရန်ရှိသည့် ငှားရမ်းခပြေပြင်ထိန်းသိမ်းစရိတ်နှင့် အခြားလိုအပ်သည့် အထွေထွေစရိတ်များ ပေးချေခြင်းမရှိခဲ့လျှင်သော်လည်းကောင်း ၊ အငှားချထားသူထံသို့ ပေးရန်ရှိသည်များကို ပေးချေပြီးမှသာလျှင် ငှားရမ်းသူဘက်မှ တပ်ဆင်ထားသော ရုပ်ရှင်လုပ်ငန်းနှင့် ပတ်သက်သည့် စက်ပစ္စည်းများ ဆက်စပ်ပစ္စည်းများအား ရယူနိုင်မည်ဖြစ်ပါသည်။

၆။ လျှပ်စစ်မီတာခနှင့် ရေဖွန်ပေးဆောင်ခြင်း

(က) ရုပ်ရှင်ရုံအတွင်းနှင့် ရုပ်ရှင်ရုံပြင်ပတွင်ငှားရမ်းသူက အသုံးပြုသည့်လျှပ်စစ်ဓါတ်အားခများအတွက် ငှားရမ်းသူသည်လစဉ် လဆန်း(၇)ရက်နေ့ထက် နောက်မကျစေဘဲ Taunggyi Shopping Centre (City Square) စီမံရေးရာဌာနသို့ လျှပ်စစ်ဓါတ်အားခများကို ငွေသားဖြင့်မပျက်မကွက်ပေးဆောင်ရမည်။

(ခ) မြန်မာ့လျှပ်စစ်ဓါတ်အားပေးရေးအဖွဲ့မှ ထုတ်လွှတ်ဖြန့်ဖြူးသော လျှပ်စစ်ဓါတ်အားခကျသင့်ငွေများကို ပေးဆောင်မည်ဖြစ်ပြီး အကယ်၍ မီးပျက်ချိန်တွင် Taunggyi Shopping Center (City Square) မှ Generator ကိုအသုံးပြုခဲ့ပါက ထိုကျသင့်သည့် ဓါတ်အားခကို ပေးဆောင်မည်ဖြစ်သည်။

(ဂ) အများသုံးမီး၊လုံခြုံရေးမီး၊လျှောက်လမ်းမီး၊ရေအိမ်သုံးမီး၊ဓါတ်လှေကားနှင့် အများနှင့်သက်ဆိုင်သောဧရိယာတွင် အသုံးပြုသော လေအေးပေးစက်များအတွက် ကျသင့်သော လျှပ်စစ်မီတာခများကို ငှားရမ်းသည့် ကြမ်းခင်းဧရိယာအလိုက် အငှားချထားသူနှင့်ညှိနှိုင်းသဘောတူသည့် နှုန်းထားဖြင့် အများနှင့်အတူ အချိုးကျ ထည့်ဝင်ကျခံရမည်။

(ဃ) ငှားရမ်းသည့်ဧရိယာအတွင်း ရေမီတာတပ်ဆင်အသုံးပြုပါကရိုးရိုးရေ (၁)ယူနစ်လျှင်(၁၀၀/-)ကျပ်နှုန်း(သို့) သန့်စင်ပြီးရေ(၁)ယူနစ်(၄၅၀)ကျပ်နှုန်းဖြင့်သုံးစွဲသည့်ယူနစ်အလိုက်ကျသင့်ငွေကို လစဉ်လဆန်း(၇)ရက်နေ့ထက်နောက်မကျစေဘဲ ပေးချေရန်။နောက်ကျပါက (၁)ရက်လျှင် သတ်မှတ်ဒဏ်ကြေး (၁၀%) ပေးဆောင်ရမည်။

(င) အများနှင့်သက်ဆိုင်သောဧရိယာအတွင်း အသုံးပြုသော သန့်ရှင်းရေးနှင့်လုံခြုံရေးကိစ္စ ၊ ဓါတ်လှေကားနှင့် လေအေးပေးစက်များ ထိန်းသိမ်းပြုပြင်ခြင်း ၊ အများသုံးဧရိယာအတွက် Generator ထရန်စဖော်မာစသည့်တို့ကိုပြုပြင်စရိတ်၊ထိန်းသိမ်းမှုစရိတ်၊ အရောင်းမြှင့်တင်ခြင်းနှင့် ကြော်ငြာစရိတ်တို့အတွက် အောက်ပါစာပိုဒ် ၉(က)တွင် သတ်မှတ်ထားသော နှုန်းထားအတိုင်း ကျသင့်ငွေကို လစဉ်လဆန်း (၇)ရက်

၇။ **အငှားချထားသူ၏ တာဝန်နှင့် အခွင့်အရေးများ**

က- အငှားချထားသူသည် Shopping Centre တစ်ခုလုံး၏ အုပ်ချုပ်စီမံခန့်ခွဲမှုကို တာဝန်ယူ ကြီးကြပ် ကွပ်ကဲ ဆောင်ရွက်ရန်အတွက်စီမံရေးရာဌာနသီးခြားဖွဲ့စည်း၍ ဆောင်ရွက်သွားမည်ဖြစ်ပါသည်။

ခ- Shopping Centre ဥပစာလုံခြုံရေး၊ သန့်ရှင်းရေး(ရုပ်ရှင်ရုံဧရိယာမပါ)၊ ရေ/လျှပ်စစ်ဆိုင်ရာနှင့် စက်မှုဆိုင်ရာ အတွက်လိုအပ်သောကျွမ်းကျင်ဝန်ထမ်းများကို အငှားချထားသူ၏ စရိတ်ဖြင့် သီးခြားခန့်ထားရန်ဖြစ်သည်။

ဂ- ရေ၊ လျှပ်စစ်မီး၊ စက်လှေခါးများ၊ မီးစက်များ၊ လေအေးစက်များအချိန်ပြည့် အသုံးပြုနိုင်ရန်အတွက် စီစဉ် ဆောက်ရွက်ပေးရမည်ဖြစ်သည်။

ဃ- ရန်သူမျိုးငါးပါးဘေးအန္တရာယ်နှင့် မမျှော်မှန်းနိုင်သော သဘာဝဘေးအန္တရာယ်ကြောင့် Shopping Centre ရှိငှားရမ်းသူ၏ပစ္စည်းပျက်စီးဆုံးရှုံးမှုအတွက် အငှားချထားသူတွင် တာဝန်မရှိစေရ။

င- အငှားချထားသူသည် ငှားရမ်းသူ၏ ရုပ်ရှင်လုပ်ငန်း အဆင်ပြေချောမောစေရန်အတွက် အောက်ပါ အချက်အလက် များကိုပံ့ပိုးဆောင်ရွက်ပေးရန် သဘောတူပါသည်။

(၁) သက်ဆိုင်ရာအာဏာပိုင်အဖွဲ့အစည်းတစ်ရပ်ရပ်က ဥပဒေအရတားမြစ်ထားချက်မှအပ ရုပ်ရှင်ရုံကိုနေ့စဉ် နံနက် (၉)နာရီ မှ ည (၁၂)နာရီအတွင်း ဖွင့်လှစ်ခွင့်ပေးရန်။

(၂) Shopping Centre ပိတ်ရက်များတွင် ရုပ်ရှင်ရုံဖွင့်လှစ်သည့် အချိန်အတွင်း Lift(၂)စီးကို ရုပ်ရှင်ရုံဖွင့်လှစ်ချိန်မှ ရုပ်ရှင်ရုံပိတ်သိမ်းချိန်ည (၁၂)နာရီအထိ အသုံးပြုခွင့်ပေးရန်။

(၃) ရုပ်ရှင်ရုံအတွက် ငှားရမ်းသူ၏ကိုယ်ပိုင်အသံလုံ မီးစက်ထားခွင့်ပေးရန်။

(၄) ရုပ်ရှင်ရုံမျက်နှာစာနေရာများတွင် သတ်မှတ်ခွင့်ပြုထားသည့် နေရာများ၌ ရုပ်ရှင်ကြော်ငြာဘုတ်များကို အခမဲ့တပ်ဆင်ခွင့်ပြုရန်။ ငှားရမ်းသူသည် LED တွင် ကြော်ငြာထည့်သွင်းလိုပါက သတ်မှတ်သည့် ဝန်ဆောင်ခအား သီးခြားထပ်မံပေးဆောင်ရမည်။

(၅) Shopping Centre ဖွင့်ရက်ဖြစ်စေ၊ ပိတ်ရက်ဖြစ်စေ Shopping Centre မှတပ်ဆင်ထားသော Lift(၂)စီး အတွက် Shopping Centre ၏မီးလိုင်းမှမောင်းနှင် ပေးရန်နှင့် MEPE ဓါတ်အားပြတ်တောက်သည့်အခါများတွင် ရုပ်ရှင်ရုံမှဖွင့်လှစ်ထားသောအချိန်များတွင် ငှားရမ်းသူ၏ Generator ဖြင့်မောင်းနှင်အသုံးပြုခွင့်ပေးရန်။

(၆) ငှားရမ်းသည့် ရုပ်ရှင်ရုံမျက်နှာစာဧရိယာအတွင်း၌ ရုပ်ရှင်အကြောင်းအရာပါသတင်းလွှာနယ်များ၊ ဓါတ်ပုံများ၊ အမှတ်တရပစ္စည်းများ၊ Snack Shop စသည့်များကို ငှားရမ်းသူအား ဖွင့်လှစ်ရောင်းချခွင့်ပြုရန်။

(၇) အငှားချထားသည့်ကာလအတွင်း ငှားရမ်းသူအား ရုပ်ရှင်ရုံလုပ်ငန်းကို အေးချမ်းစွာဆောင်ရွက်ခွင့်ပြုရန်။

(၈) Mega Ace Cineplex ၏ အနီးတဝိုက်တွင် Mega Ace Cineplex ၏ Food and Beverages Counter မှ ရောင်းချမည့်ပစ္စည်းများ (အထူးသဖြင့် ပေါက်ပေါက် Popcorn နှင့် အမျိုးအစားတူ ရောင်းချမည့်ဆိုင်ခန်းများ ဖွင့်လှစ်ခြင်း မပြုရန်။

၈။ **ငှားရမ်းသူ၏ တာဝန်နှင့် အခွင့်အရေးများ**

(က) ငှားရမ်းသူအသုံးပြုရန်အတွက် လုံလောက်သော လျှပ်စစ်ဝန်အားကို အငှားချထားသူ၏ ပထမထပ်ရှိ

(ဂ) ငှားရမ်းသည့်ဧရိယာအတွင်း သန့်ရှင်းစေရန် မိမိစရိတ်ဖြင့် အမြဲဂရုစိုက်ဆောင်ရွက်ထားရှိရန်၊ အငှားချထားသူ၏ အစီအစဉ်ဖြင့်ပိုးမွှားကင်းရှင်းစေရန် ဆောင်ရွက်မှုကုန်ကျစရိတ်အတွက် ငှားရမ်းသည့်ကြမ်းခင်းဧရိယာ အလိုက်ထည့်ဝင်ရန်။

(ဃ) ငှားရမ်းထားသည့်ဧရိယာအားလုံးကိုဖြစ်စေ၊ တစ်စိတ်တစ်ဒေသကိုဖြစ်စေ ထပ်ဆင့်ငှားရမ်းခြင်း၊ အခြားသူတစ်ပါးအားအသုံးပြု ခွင့်ပေးခြင်း၊တစ်နည်းနည်းဖြင့် လွှဲပြောင်းပေးခြင်းမပြုရန်။

(င) ဤစာချုပ်တွင် သတ်မှတ်ထားသောငှားရမ်းခနှင့် ထိန်းသိမ်းစရိတ်များကိုသတ်မှတ်ချိန်အတွင်း မပျက်မကွက်ပေးဆောင်ရန်။

(စ) အငှားချထားသူမှလိုအပ်ချက်အရ အခါအားလျော်စွာချမှတ်သည့်စည်းကမ်းချက်များကို လိုက်နာရန်။

(ဆ) ရုပ်ရှင်ရုံပိတ်ချိန်ည(၁၂း၄၅)နာရီနောက်ပိုင်း ဝန်ထမ်းများအားလုံး Shopping Centre ဥပစာအတွင်းမှ ထွက်ခွာပေးရန်၊ အကယ်၍ရုပ်ရှင်ရုံဝက်များ ပြုပြင်ထိန်းသိမ်းရန်အတွက် Shopping Centre ပိတ်ချိန်ထက်ကျော်လွန်ပြီး ပြုလုပ်ပါက စီမံရေးရာဌာနထံ ကြိုတင်အကြောင်းကြားရန်။

(ဇ) ငှားရမ်းသူ သို့မဟုတ် ငှားရမ်းသူ၏ဝန်ထမ်းတစ်ဦးဦး၏ပြုလုပ်မှုပျက်စီးမှု သို့မဟုတ် ပျက်ကွက်မှုသည် တည်ဆဲဥပဒေနှင့်ငြိစွန်းပါက အငှားချထားပိုင်ခွင့်ရှိသူနှင့် မသက်ဆိုင်စေဘဲ ငှားရမ်းသူကသာတာဝန်ယူဖြေရှင်းရန်။

(ဈ) Shopping Centre ပိတ်ချိန် ည(၉)နာရီနောက်ပိုင်း ရုပ်ရှင်ရုံအတွင်း လုံခြုံရေးတာဝန်များကို ငှားရမ်းသူမှတာဝန်ယူရန်။

(ည) ငှားရမ်းသည့်ကာလအတွင်း ငှားရမ်းသူ သို့မဟုတ် ငှားရမ်းသူ၏ဝန်ထမ်းပေါ့ဆမှုကြောင့် ငှားရမ်းထားသည့်ဧရိယာ သို့မဟုတ် ဥပစာအတွင်းကြမ်းခင်းသော်လည်းကောင်း၊ အကာအရံသော်လည်းကောင်း မှန်ချပ်များသော်လည်းကောင်း ထိခိုက်ပျက်စီးဆုံးရှုံးမှုများရှိလျှင်ဖြစ်စေ၊ ငှားရမ်းသူစရိတ်ဖြင့် ကောင်းမွန်သည့်အထိ ပြန်လည်ပြုပြင်ပေးရန် သို့မဟုတ်စီမံရေးရာဌာန၏အစီအစဉ်ဖြင့် ပြန်လည်ပြုပြင်ရပါက ငှားရမ်းသူမှ ကုန်ကျစရိတ်ပေးဆောင်ရန်။

(ဋ) ငှားရမ်းသူကိုယ်တိုင်ဖြစ်စေ၊ငှားရမ်းသူ၏ဝန်ထမ်းဖြစ်စေ ငှားရမ်းသည့်ဧရိယာအတွင်း တည်ဆဲဥပဒေနှင့်ဆန့်ကျင်သောပစ္စည်းများ၊ သက်ဆိုင်ရာမှအခါအားလျော်စွာ တားမြစ်ထားသောပစ္စည်းများ၊ မီးလောင်ပေါက်ကွဲလွယ်သော ပစ္စည်းများကိုသိုလှောင်ထားခြင်း၊ ရောင်းချခြင်းမပြုလုပ်ရန်။

(ဌ) မီးဘေးအန္တရာယ်ကာကွယ်ရေးအတွက် ငှားရမ်းသည့်ဧရိယာအတွင်း သက်ဆိုင်ရာမီးသတ်ဦးစီးဌာန၏ ညွှန်ကြားချက်များနှင့်အညီလိုက်နာ ဆောင်ရွက်ရန်။

(ဍ) ငှားရမ်းသူ(သို့မဟုတ်) ငှားရမ်းသူ၏ဝန်ထမ်း(သို့မဟုတ်) ငှားရမ်းသူထံသို့ လာရောက်သောဧည့်သည်နှင့်ခွင့်ပြုသူတစ်ဦးဦးပေါ့ဆမှု (သို့မဟုတ်)ပြုလုပ်မှု တစ်ရပ်ရပ်ကြောင့် မီးလောင်ကျွမ်းမှုဖြစ်ပွားပါက

(တ) ငှားရမ်းသူသည် ရုပ်ရှင်ပြသသည့်အချိန်ဇယား၊ ဈေးကွက်မြှင့်တင်ခြင်းနှင့်ပတ်သတ်၍ လုပ်ဆောင်မည့် အစီအစဉ်၊ အတ္တရာယ်ကင်းရှင်းရေး၊ လုံခြုံရေး၊ အုပ်ချုပ်ရေးနှင့်ပတ်သက်၍ စီမံချက်များရေးဆွဲထားရှိရမည်။

ပြုပြင်စရိတ်၊ ထိန်းသိမ်းစရိတ်နှင့် အခြားဝန်ဆောင်စရိတ်များ ပေးဆောင်ခြင်း

(က) ငှားရမ်းသူသည် ငှားရမ်းစဉ်ကာလအတွင်း ပြုပြင်စရိတ် ၊ ထိန်းသိမ်းမှုစရိတ်နှင့် အခြားဝန်ဆောင်မှုစရိတ် ၊ များအတွက် ငှားရမ်းသောဧရိယာကို တစ်စတုရမ်းပေလျှင် ကျပ် (၉ဝ/–) နှုန်းထားဖြင့် ကျသင့်ငွေကို လစဉ်ပေးဆောင်ရန် ဖြစ်သည်။

(ခ) အရောင်းမြှင့်တင်ခြင်းနှင့် ကြော်ငြာစရိတ်အဖြစ် တစ်လငှားရမ်းခ၏ (၂%) ပေးဆောင်ရန်။

(ဂ) ငှားရမ်းသည့်ကာလ စတင်သည့်နေ့ရက်မှစ၍ ရုပ်ရှင်ရုံဖွင့်သည်ဖြစ်စေ၊ မဖွင့်သည်ဖြစ်စေ ငှားရမ်းခပြုပြင်စရိတ်၊ ထိန်းသိမ်းမှုစရိတ်နှင့်အခြားသောဝန်ဆောင်မှုစရိတ်များကို ငှားရမ်းသူက အထက်အပိုဒ်(က)နှင့်(ခ) ပါနှုန်းထား အတိုင်း မပျက်မကွက်ပေးဆောင်ရန်တာဝန်ရှိသည်။ သို့ရာတွင် ငှားရမ်းသူ၏ ပျက်ကွက်မှုကြောင့်မဟုတ်ဘဲ မလွန်ဆန်နိုင်သော ဖြစ်ရပ်တစ်စုံတစ်ရာဖြစ်ပေါ်ခြင်းကြောင့် ရုပ်ရှင်ရုံပိတ်ထားရပါက ယင်းသို့ပိတ်ထားရသော ကာလအတွက်ဤစာချုပ်၏အပိုဒ်၁၁(က)နှင့်အညီဆောင်ရွက်လျှင် အထက်အပိုဒ်ခွဲ(က)ပါ အများနှင့် သက်ဆိုင်သော ဧရိယာအတွက် အသုံးပြုသောပြုစရိတ်၊ ထိန်းသိမ်းစရိတ်များနှင့်အခြားသောဝန်ဆောင်မှု စရိတ် များကိုငှားရမ်းသူမှ ပေးဆောင်ရန်တာဝန်မရှိပါ။

(ဃ) ငှားရမ်းသူသည် မိမိပိုင်ဆိုင်အသုံးပြုသည့် ရုပ်ရှင်လုပ်ငန်းနှင့်ပတ်သက်သော စက်ပစ္စည်းကိရိယာ တန်ဆာပလာများ ၊ ဆက်စပ်ပစ္စည်းများ ၊ အသုံးအဆောင်ပစ္စည်းများ အားလုံးကို အာမခံထားရှိရန် သဘောတူပါသည်။

(င) ကုန်သွယ်လုပ်ငန်း အခွန်(၅%)ပေးဆောင်ရန်နှင့် ပေးဆောင်ထားပြီးကြောင်း အထောက်အထား မိတ္တူ အား အငှားချထားသူအားပေးရန်။

စာချုပ်ရပ်ဆဲခြင်း

(က) အငှားစာချုပ်သက်တမ်းကုန်ဆုံးသည့်အခါ (သို့မဟုတ်)ထပ်မံသက်တမ်းတိုးသည့် ငှားရမ်းခြင်းကာလ ကုန်ဆုံး သည့်အခါ စာချုပ်ရပ်စဲခြင်းဖြစ်သည်။

(ခ) အငှားချထားသည့်ကာလမကုန်ဆုံးမီ အောက်ပါအခြေအနေတစ်ရပ်ရပ်ဖြစ်ပေါ်လာပါက အငှားချထား

(၁) စာချုပ်ဝင်တစ်ဖက်ဖက်မှ ဤစာချုပ်ပါ စည်းကမ်းချက်တစ်ရပ်ရပ်ကို ချိုးဖောက်ကြောင်းသက်သေထင်ရှားပြနိုင်သည့်အခြေအနေ၊

(၂) လုပ်ငန်းတွင်ဆက်တိုက်အရှုံးပေါ်၍ လုပ်ငန်းကိုဆက်လက်ဆောင်ရွက်နိုင်ခြင်းမရှိသည့်အခြေအနေ၊

(၃) ဤစာချုပ်၏အပိုဒ်(၁၁)တွင် ဖော်ပြသည့်မလွန်ဆန်နိုင်သောဖြစ်ရပ် တစ်ရပ်ရပ်ဖြစ်ပေါ်ခြင်းသည် (၆)လထက် ကျော်လွန်သည့်အခြေအနေ၊

(င) အကယ်၍စာချုပ်ဝင်တစ်ဖက်ဖက်မှ စာချုပ်ပါစည်းကမ်းချက်တစ်ရပ်ရပ်ချိုးဖောက်မှုကြောင့် စာချုပ်ရပ်စဲရလျှင် စည်းကမ်းချိုးဖောက်သူသည် ကျန်ရှိသောငှားရမ်းကာလများအတွက် ကျသင့်သည့်ငှားရမ်းခငွေများကို စည်းကမ်းဖောက်ဖျက်ခြင်းခံရသည့်အခြားတစ်ဖက်အား နစ်နာကြေးအဖြစ်ပေးလျော်ရမည်။

(ဃ) ငှားရမ်းသူသည် ငှားရမ်းသည့်ကာလကုန်ဆုံးသည့်နေ့ သို့မဟုတ် စာချုပ်ရပ်စဲသည့် နေ့မှ (၃၀)ရက်အတွင်းငှားရမ်းသူပိုင်ပစ္စည်းများကို ငှားရမ်းသည့်နေရာမှပြောင်းရွှေ့ပြီး အငှားချထားသူအား ငှားရမ်းသည့်နေရာများကို ကောင်းမွန်သည့်အနေအထားအတိုင်း ပြန်လည်ပေးအပ်ရမည်။ အကယ်၍ ငှားရမ်းသည့်နေရာတွင်စွဲကပ်ထားသည့် ပစ္စည်းပြောင်းရွှေ့ရာ၌ ပျက်စီးယိုယွင်းခြင်းဖြစ်ပေါ်ပါက မိမိစရိတ်ဖြင့် မူလအတိုင်း ပြန်လည်ပြင်ဆင်ပေးရမည်။

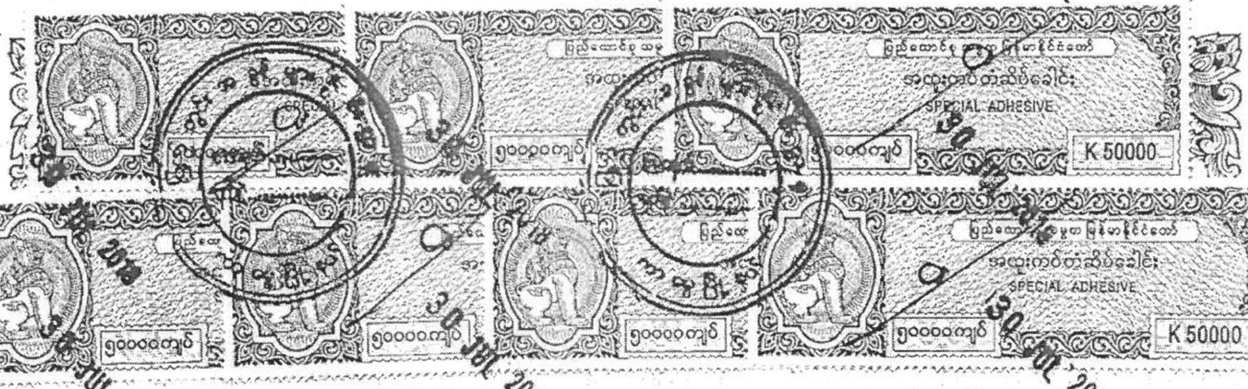
၁၁။ <u>**မလွန်ဆန်နိုင်သောဖြစ်ရပ်များ**</u>

(က) မလွန်ဆန်နိုင်သောဖြစ်ရပ်များ(Force Majeure)ဆိုသည်မှာ သဘာဝအတိုင်းကျရောက်သည့် ဘေးအန္တရာယ်များ၊ အစိုးရ၏တားမြစ်ချက်၊ ဆန္ဒပြသပိတ်မှောက်ခြင်းများ၊ စက်ရုံအလုပ်ရုံနှင့် အလုပ်သမားများနှင့် ပတ်သက်သော မငြိမ်မသက်ဖြစ်ပေါ်မှုများ၊ ပေါက်ကွဲမှုဖြစ်ခြင်း၊ မီးလောင်ခြင်း၊ လျှပ်လှုပ်ခြင်း၊ လေမုန်တိုင်းကျခြင်း၊ ရေကြီးခြင်း၊ ကူးစက်ရောဂါဘေးကျရောက်ခြင်းနှင့် အခြားအလားတူမည်သည့်ဘက်ကမျှ ထိန်းချုပ်ရန် မစွမ်းဆောင်နိုင်သော ဖြစ်ရပ်များကို ဆိုလိုသည်။

(ခ) အငှားချထားသူကဖြစ်စေ၊ ငှားရမ်းသူကဖြစ်စေ၊ မလွန်ဆန်သောဖြစ်ရပ်ကြောင့် ဤစာချုပ်အရ ဆောင်ရွက်ရမည့် တာဝန်များကိုဆောင်ရွက်ရန် သို့မဟုတ် အခြားတစ်ဖက်၏ဆောင်ရွက်မှုကို လက်ခံရန် လုပ်ဆောင်နိုင်စွမ်းမရှိလျှင် မလွန်ဆန်နိုင်သောဖြစ်ရပ်ပေါ်ပေါက်သည့်နေ့မှ(၁၅)ရက်အတွင်း အခြားတစ်ဖက်သို့အကြောင်းကြားစာပို့ရမည်။

(ဂ) မလွန်ဆန်နိုင်သောဖြစ်ရပ်တစ်ခုခု တစ်ရာဖြစ်ပေါ်နေသည့်ကာလအတွင်း စာချုပ်ပါတာဝန်များကို ဆောင်ရွက်နိုင်ခြင်း မရှိသည့်အတွက် စာချုပ်ဝင်နှစ်ဦးနှစ်ဖက်အပေါ် ပေးရန်-ရရန် မည်သည့်တာဝန်မျှမရှိစေရ။

(ဃ) မလွန်ဆန်နိုင်သောဖြစ်ရပ်(Force Majeure)ဖြစ်ပေါ်လာသည့်ကာလမှာ အကယ်၍ရက်ပေါင်း(၃၀)



၁၂။ <u>စာချုပ်ပြင်ဆင်ချက်ဖြည့်စွက်ခြင်း</u>

ဤစာချုပ်တွင် နှစ်ဦးသဘောတူသတ်မှတ်ထားသော ငှားရမ်းခနှုန်းထားမှအပ စာချုပ်ပါစည်းကမ်းချက် တစ်စုံတစ်ရာပြင်ဆင်ခြင်း၊ ဖြည့်စွက်ခြင်းများကို နှစ်ဦးသဘောတူစာဖြင့်ရေးသား၍ နှစ်ဦးနှစ်ဖက်လက်မှတ်ရေးထိုးပြီး ပြင်ဆင်နိုင်သည်။ ယင်းသို့ နှစ်ဦးနှစ်ဖက် လက်မှတ်ရေးထိုးသည့် ပြင်ဆင်ရေးသားခြင်းကိုသာလျှင် ဤစာချုပ်၏ အစိတ်အပိုင်းအဖြစ် မှတ်ယူပြီး အကျိုးသက်ရောက်မှုရှိစေရမည်။



၁၃။ <u>အငြင်းပွားမှုဖြေရှင်းခြင်း</u>

အကယ်၍ ဤငှားရမ်းခြင်းနှင့်စပ်လျဉ်းပြီး နှစ်ဖက်အငြင်းပွားမှု သို့မဟုတ် စာချုပ်ပါစည်းကမ်းချက် တစ်ရပ်ရပ်ဖောက်ဖျက်၍ တောင်းဆိုမှုတစ်စုံတစ်ရာ ပေါ်ပေါက်ပါက နှစ်ဦးနှစ်ဖက် ချစ်ကြည်ရင်းနှီးစွာ ညှိနှိုင်းဆွေးနွေးခြင်းဖြင့် ဖြေရှင်းရန်ဖြစ်သည်။ ချစ်ကြည်ရင်းနှီးစွာဖြင့် ဖြေရှင်း၍ မရပါက မြန်မာနိုင်ငံတရားဥပဒေနှင့်အညီ ဖြေရှင်းဆုံးဖြတ်ရန်ဖြစ်သည်။



၁၄။ <u>စာချုပ်အကျိုးသက်ရောက်သည့်နေ့</u>

ဤစာချုပ်အား နှစ်ဦးနှစ်ဖက် အသိသက်သေများရှေ့တွင် လက်မှတ်ရေးထိုးသည့်နေ့မှစ၍ အကျိုးသက်ရောက်မှုရှိစေရမည်။

၁၅။ <u>အခွန်အခပေးဆောင်ခြင်း</u>

၁၅.၁ အငှားချထားသူနှင့် ငှားရမ်းသူတို့သည် မိမိတို့အသီးသီးနှင့်သက်ဆိုင်သည့် နိုင်ငံတော်မှပေးဆောင်ရန် သတ်မှတ်ထားသည့်အခွန်အခများ၊ ဝင်ငွေခွန်စည်းကြပ်မှုအားလုံးကို တည်ဆဲဥပဒေ နည်းဥပဒေများနှင့် အညီပေးဆောင်ရမည်။

၁၅.၂ စာချုပ်တံဆိပ်ခေါင်းခွန်ကို "ငှားရမ်းသူ" မှ တာဝန်ယူပေးဆောင်ရမည်။

၁၆။ <u>အထွေထွေ</u>

(က) နှစ်ဦးနှစ်ဖက်လက်မှတ်ရေးထိုးထားကြသော ငှားရမ်းသည့် ဧရိယာညွှန်ပြသည့် "ဥပစာ" ပုံမှရင်း (၂)ရွက်နှင့် တစ်နှစ်ငှားရမ်းခငွေလက်ခံပြေစာများကို ဤစာချုပ်၏ နောက်ဆက်တွဲအစိတ်အပိုင်းအဖြစ် မှတ်ယူရမည်။

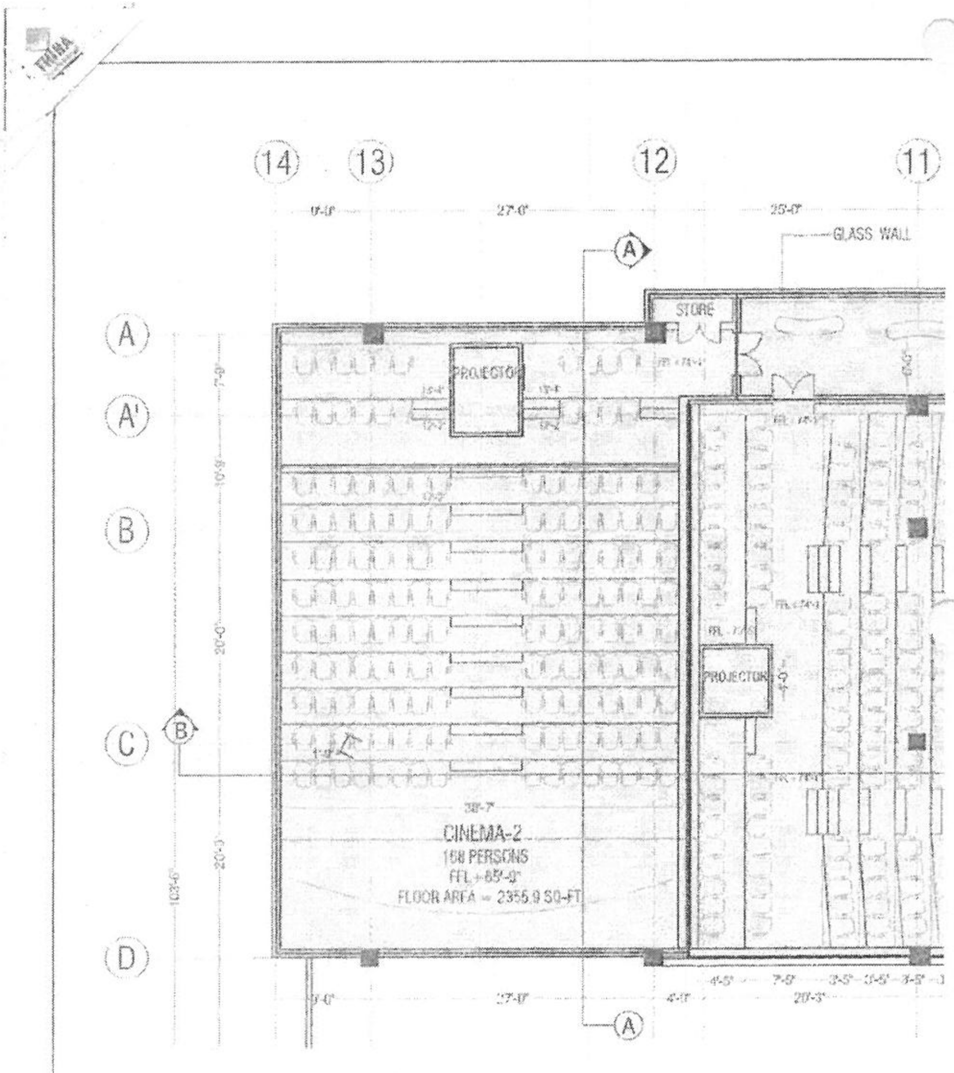
၁၁။ ငှားရမ်းချထားသူနှင့် ငှားရမ်းသူတို့အနေဖြင့် ဤစာချုပ်ပါစည်းကမ်းချက်များကို မိမိတို့ကိုယ်တိုင်ဖတ်ရှုသိရှိနားလည် သဘောပေါက်ကြလျက် မည်သူတစ်ဦးတစ်ယောက်၏ ခြိမ်းခြောက်သွေးဆောင် အနိုင်အထက်ပြုခြင်းမျှမရှိဘဲ မိမိတို့၏ လွပ်လပ်သည့် သဘောဆန္ဒအလျောက် အောက်ပါအသိသက်သေ များရှေ့မှောက်တွင် လက်မှတ်ရေးထိုးချုပ်ဆိုကြပါသည်။

အငှားချထားသူ	ငှားရမ်းသူ
(MD) Thiha Development C0.,Ltd. Sai Zaw Zaw Director Thiha development Co.,Ltd.	Royal Ace Mega Co.,Ltd. သဲသဲဇင် ဝါ Director

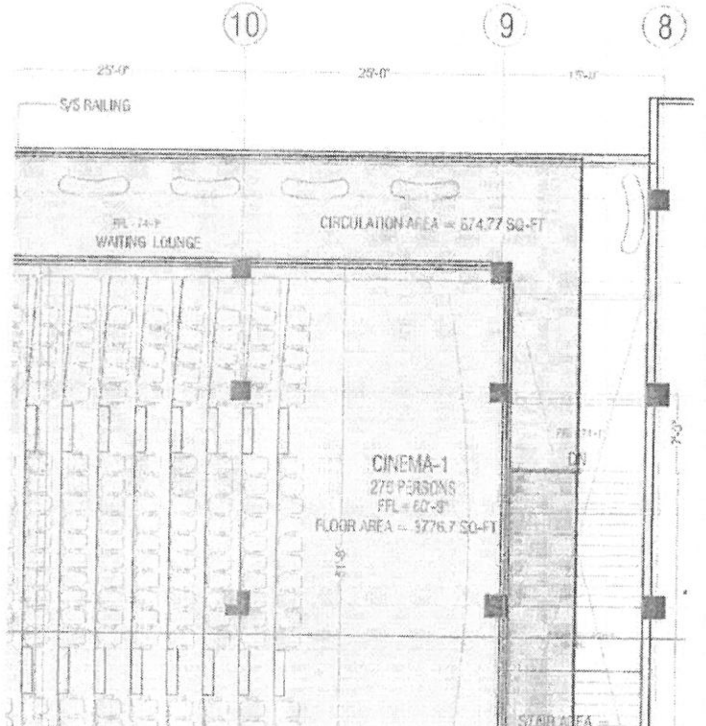
Royal Ace Mega Co.,Ltd.
No.
Date

အသိသက်သေများ

အမည်	ယဉ်ယဉ်အေး	အမည်	YAP MUN YUE
နိုင်ငံသား	၁၃/တကန(နိုင်)၁၃၄၄၅၆	နိုင်ငံသား	MALAYSIAN
နေရပ်	ရေတွက်ဦးလမ်း နှင့် မိုလ်ချုပ်လမ်းထောင့် ကန်ရှေ့ရပ်ကွက်၊ တောင်ကြီးမြို့	နေရပ်	No. 7 Inya Road, Kamayut Township, Yangon



1 4Th FLOOR-CINEMA-UPPER PLAN



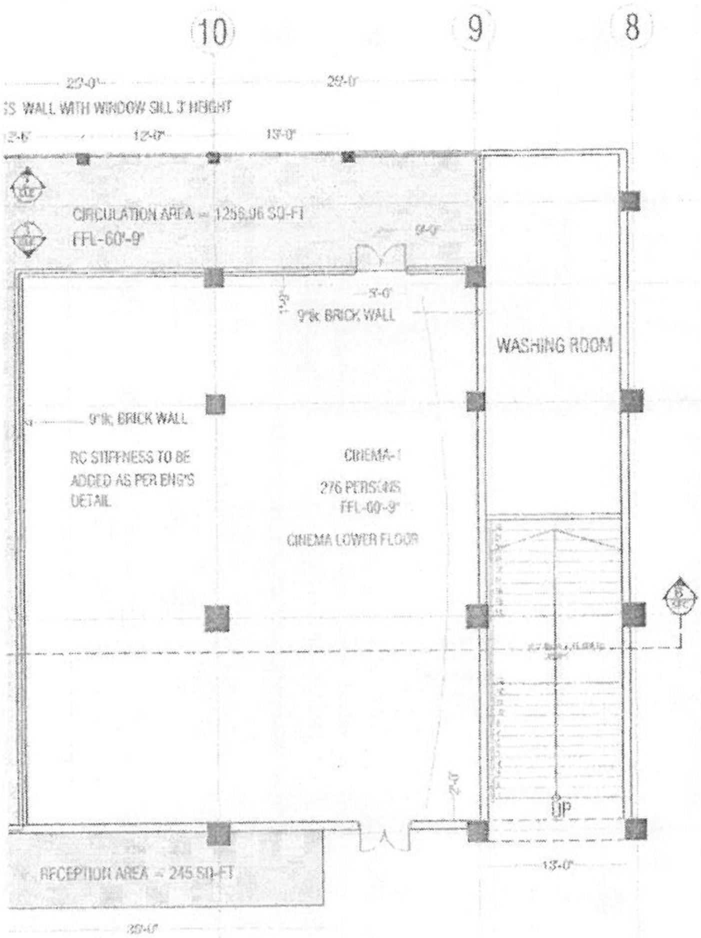
CINEMA-1 FLOOR AREA	= 3776.7 S.FT	TENANT
CINEMA-2 FLOOR AREA	= 2355.9 S.FT	TENANT
CIRCULATION AREA	= 2131.73 S.FT	TENANT
STAIR	= 222.11 S.FT	TENANT
RECEPTION	= 245 S.FT	TENANT
OFFICE AREA	= 411.56 S.FT	TENANT
TOTAL FLOOR AREA	**= 9143 S.FT**	TENANT
NON - TENANT AREA	= 1325.9 S.FT	NON-TENANT

CITY SQUARE TGI.

APPROVED FOR CONSTRUCTION

A2053

နောက်ဆက်တွဲ (က)



CINEMA-1 FLOOR AREA	= 3776.7 S.FT		TENANT
CINEMA-2 FLOOR AREA	= 2355.9 S.FT		TENANT
CIRCULATION AREA	= 2131.73 S.FT		TENANT
STAIR	= 222.11 S.FT		TENANT
RECEPTION	= 245 S.FT		TENANT
OFFICE AREA	= 411.56 S.FT		TENANT
TOTAL FLOOR AREA	**= 9143 S.FT**		TENANT
NON - TENANT AREA	= 1325.9 S.FT		NON-TENANT

Project Title

CITY SQUARE SHOPPING CENTRE PROJECT.

ALL DIMENSIONS CAN BE VARIED ON SITE CONDITION

REV DATE ISSUANCE

FOR CONSTRUCTION

CONSTRUCTION DRAWING

DATE OF ISSUE

Drawn By MMS

Drawing Title

4TH FLOOR CINEMA- LOWER FLOOR PLAN

Owner

Developer

Main Contractor

Design

ကောင်ကြီးချုံ

LAND REVENUE II — အစေ့စေ့ယွမ်မျိုးဖြစ်ရားပြီးဆီးပြီးနှ
Lease 1

Entered in Land Register 3 (Volume) Page

Revenue Proceedings No. ၁၄ *of 19* -19 ကောင်ကြီး *District Office*

FORM OF LEASE OF TOWN LANDS WITH POWER OF RENEWAL UP TO NINETY YEARS

(Rule 51A of the Rules under the U.B. Land and Revenue Regulation, 1889)
(Rule 21 of the Rules under the L.B. Town and Village Lands Act, 1898)

THIS LEASE made the ________ day of ________ one thousand nine hundred and ________ BETWEEN THE GOVERNMENT OF THE UNION OF BURMA (hereinafter called "the Lessor" which expression shall be taken to mean and include the said Government of the Union of Burma and his successors in office and assigns except when the context requires another and different meaning) of the one part: AND ________

________ of ________ son of ________

(hereinafter called "the Lessee" which expression shall be taken to mean and include the said ________ his heirs executors administrators representatives and assigns except when the context requires another and different meaning) of the other part: WITNESSETH that in consideration of the rent hereinafter reserved and of the covenants by the Lessee hereinafter contained the Lessor DOTH hereby lease unto the Lessee all that piece of land described in the schedule hereto together with all rights easements and appurtenances to the same belonging save and except all mines and mineral products buried treasure coal petroleum oil and quarries whatsoever in under or within the said land with liberty for the Lessor and his lessees licensees agents and workmen and all other persons acting on his behalf to dig search for obtain and carry away the same on making reasonable compensation to the Lessee on account of any disturbance or damage that may be caused thereby to the surface of the said land and that such compensation shall in case of dispute be determined by the Deputy Commissioner of ကောင်ကြီး as nearly as may be in accordance with the provisions of the Land Acquisition Acts or Regulations for the time being in force TO HOLD the said land unto the Lessee for the term of thirty years from the date of this lease * with the option for the Lessee to renew this lease for † two successive terms of thirty years † as hereinafter provided * YIELDING and PAYING therefor the clear yearly rent of Kyat ________ payable in advance on the third day of January of each year and the Lessee doth hereby to the intent that the burden of the covenants may run with the said land and may bind the owners thereof for the time being covenant with the Lessor :

1. To pay the said rent on the days and in the manner hereinbefore appointed for payment thereof and also to pay all taxes rates and assessments that now are or may hereafter during the said term be imposed upon the said land or any buildings that may be erected thereon or upon the Lessee in respect thereof.

---

* The words "with the option ... hereinafter provided" should be omitted ... the second renewal.
† ... a further term of thirty years † should be substituted at the first renewal.

breach shall continue and the said Deputy Commissioner may enforce the payment of such penalties in the same manner as arrears of revenue on land may be recovered.

8. That the said Deputy Commissioner and all persons acting under his orders shall be at liberty at all reasonable times in the day time during the said term to enter upon the said land or any buildings that may be erected thereon for any purpose connected with this lease.

9. At the expiration of the said term hereby granted quietly to surrender and deliver up possession of the said land but not the buildings or fixtures that may then be thereon to the Lessor provided that if the Lessor shall re-enter upon the said land and determine this lease under clause 10 hereof the Lessee shall thereupon quietly deliver up possession of the said land and buildings and fixtures that may then be thereon to the Lessor :

10. PROVIDED always that if the said rent or any part thereof shall be in arrear and unpaid for one calendar month after the same shall have become due whether the same shall have been demanded or not or if the Lessee shall not observe and perform the covenants hereinbefore contained the said Deputy Commissioner may immediately and notwithstanding the waiver of any previous breach or right of re-entry cancel this lease and take possession of the land and the buildings and fixtures that may then be thereon.

And the Lessor doth hereby covenant with the Lessee—

11. That the Lessee may at the expiration of the said term hereby granted if this lease shall not have been previously cancelled under clause 10 hereof and if the Lessee shall have paid the said rent and duly observed and performed the covenants by the Lessee herein contained up to the expiration of the said term take away and dispose of all buildings and fixtures that may then be erected and fixed to the said land provided that the Lessee makes good and repairs any damage that may be caused to the said land by such removal.

12. That if the Lessee shall be desirous of taking a renewed lease of the said piece of land for the further term of thirty years from the expiration of the said term hereby granted and of such desire shall prior to the expiration of such last-mentioned term give to the Lessor three calendar months previous notice in writing and shall pay the rent hereby reserved and observe and perform the several covenants and conditions herein contained and on the part of the Lessee to be observed and performed up to the expiration of the said term hereby granted the Lessor will upon the request and at the expense of the Lessee and upon his signing and delivering to the Lessor a counterpart thereof sign and deliver to the Lessee a renewed lease of the said piece of land for a further term of thirty years at a rent to be fixed by the Lessor and under and subject to similar covenants and provisions or such of them as shall be then subsisting or capable of taking effect provided that a lease for a third term of thirty years shall not contain this present covenant of renewal :

TRANSLATION OF LEASE

(To be attached to Original)

နှစ်ပေါင်း ၃၀ ထိ [illegible] မြို့မြေအငှားစာချုပ်ပုံ

[illegible] မြန်မာနိုင်ငံအောက်ပိုင်း [illegible] ၁၀ [illegible]
[illegible] မြန်မာနိုင်ငံအောက်ပိုင်း [illegible] နည်းဥပဒေ ၂၉။

၁၉ ခုနှစ်၊ လ ရက် (၁၃ ခုနှစ်၊ လ ရက်) နေ့၊ အောက်၌ "အငှားချသူ" ဟုခေါ်တွင်စေမည့် ပြည်ထောင်စုမြန်မာနိုင်ငံ အစိုးရနှင့် အောက်၌ "အငှားရသူ" ဟုခေါ်တွင်စေမည့် [illegible] နေ [illegible] ၏သားဖြစ်သော [illegible] တို့ချုပ်ဆိုကြသည့်စာချုပ်။ (အငှားချသူဆိုသည့် [illegible] ပြည်ထောင်စုမြန်မာနိုင်ငံအစိုးရနှင့်တကွ [illegible] အငှားရသူဆိုသည့်စကားမှာ၊ ဆိုခဲ့သည့် ဖောင် နှင့်တကွ [illegible]) အောက်တွင်ဖြန့်ခွဲ၍သတ်မှတ်ထားသည့် အခွန်ငွေနှင့်တကွ၊ အငှားရသူ [illegible] အောက်တွင်သတ်မှတ်ဖော်ပြထားပါသော [illegible] ဆိုင်သည်များကိုအငှားချသူက အငှားရသူသို့ [illegible] ဆိုခဲ့သည့် မြေအတွင်းမြေအောက်၌ [illegible] ကျောက်မီးသွေး [illegible] အငှားရသူ [illegible] ဆိုခဲ့သည့်မြေ [illegible] အငှားချသူ [illegible] ဖြစ်သည့်အတွက် [illegible] အငှားရသူ [illegible] ဆိုင်သည်သည့် အပြစ်အနာ [illegible] ဥပဒေများ [illegible] ညီညွတ်စေရမည်၊ ဆိုခဲ့သည့်မြေကို၊ ယခုစာချုပ်ချုပ်ဆိုသည့်နေ့ရက်မှ နှစ်ပေါင်း ၃၀ ထိ အငှားရသူလက်ရှိပိုင်ဆိုင်မှုခံ စေမည်ဖြစ်၍၊ * ရှေ့သို့ † ထပ်ကြိမ်လျှင် နှစ်ပေါင်း ၃၀ ကျ နှစ်ကြိမ် † ဆက်လက်၍ လက်ရှိပိုင်ဆိုင်ခွင့်ရရှိပြီး [illegible] ချုပ်ဆိုခွင့်ရှိသည်။ * ၎င်းအတွက် နှစ်စဉ်အခွန် ငွေ [illegible] ကို နှစ်စဉ် [illegible] လ ၃ ရက်နေ့တွင် [illegible] အငှားရသူ [illegible] အငှားချသူ [illegible] ချုပ်ဆိုကြသည်။

၁။ အခွန်ငွေကိုပေးဆောင်ရန် [illegible] သတ်မှတ်သည့် နေ့ရက်များတွင်ပေးဆောင်ရမည်ဖြစ်ပြီး၊ ၎င်းမြေတွင်ဖြစ်စေ၊ မြေတွင်ဆောက်လုပ်ထားသော အဆောက်အဦများတွင်ဖြစ်စေ [illegible] အငှားရသူအပေါ်တွင်ဖြစ်စေ၊ အငှားချထားသည့် [illegible] ကျသင့်သောအခွန်အတုတ်အကောက်အခွန်များကိုလည်း ပေးဆောင်ရမည်။

၂။ ယခုစာချုပ်ပါနေ့ရက်မှ လအတွင်း [illegible] ၍ [illegible] ကိုတင်ပြရမည့် အကျယ်အဝန်း အမိုးအမြင့်ဖော်ပြထားသော ဆောက်လုပ်ရန်ပုံစံ [illegible] နှင့်အညီ အဆောက်အဦကိုတင် ဆောက်လုပ်၍ စာချုပ်ပါနေ့ရက်မှ လအတွင်းပြီးစီးစေရမည်ဖြစ်ပြီး ယခု အငှားစာချုပ်အရ [illegible] အတွင်းလည်း၊ ၎င်းအဆောက်အဦများကို [illegible] ကောင်းမွန်စွာ [illegible] ထားရမည်။

— [illegible] "ရှေ့သို့ထပ်ကြိမ်လျှင် ...... ချုပ်ဆိုခွင့်ရှိသည်။" ဆိုသည့်စကားရပ်ကို [illegible]

†—† [illegible] "နှစ်ပေါင်း ၃၀ ကျနှစ်ကြိမ်" ဆိုသည့်စကားရပ်ကို [illegible]

* [illegible] (၁၉၅၀ ခုနှစ်၊ [illegible] ၁၁၅)။

(Lease 1)

၁၀။ ဆိုခဲ့သည့်အခွန်တွေအားလုံး၊ သို့မဟုတ် အချို့အဝက်မှာ [illegible] ငွေကိုပေး [illegible] သည်ဖြစ်စေ၊ မတောင်းမခံသည်ဖြစ်စေ၊ ထမ်းဆောင်သင့်နေ့ရက်ကျော်လွန်သည့်နောက် ပြက္ခဒိန်လ တလကိုင် [illegible] မဆောင်ကြပြုကြလျှင်သော်၎င်း၊ အငှားရသူကစာချုပ်ပါ [illegible] ချက်အတိုင်းမတည် ပျက်ကွက်လျှင်သော်၎င်း [illegible] ကပျက်ကွက်သည့်အရာလွှတ်ငြိမ်းခွင့်သောအခွင့်၊ မြေကိုပြန်၍သိမ်းယူခြင်းမှလွှတ်ငြိမ်းခွင့်သောအရေး [illegible] လည်း ဆိုခဲ့သည့်ချို့ယွင်းကြ၊ ယခုစာချုပ်ကို ချက်ခြင်းဖျက်သိမ်း၍ မြေနှင့်တကွမြေတွင် တည်ရှိသည့်ဝင်း၊ [illegible] အဆောက်အဦးများကိုပြန်၍သိမ်းယူခွင့်ရှိသည်။

အငှားချသူက အငှားရသူအား ဝန်ခံ ဆိုသည်မှာ—

၁၁။ ယခုစာချုပ်ကိုသင့်ဒ် ၁၀ အရ တင်ရှင်ချက်သိမ်းပြီး မဟုတ်လျှင်သော်၎င်း၊ ယခုစာချုပ်ပါ ကာလအပိုင်းအခြားစေ့ကုန်သည့်တိုင်အောင် အငှားရသူက ထမ်းဆောင်သင့်အခွန်များထမ်းဆောင်သည့်ပြင် စာချုပ်ပါ ခံဝန်ချက်အတိုင်းပျက်ကွက်ခြင်းမရှိလိုက်နာလျှင်သော်၎င်း၊ ၎င်းမြေတွင်ရှိသောဆောက်လုပ်ထားသည့် [illegible] ထားဝရမ အဆောက်အဦးများကို အငှားရသူက စာချုပ်ပါကာလအပိုင်းအခြား စေ့ကုန်သည့်အခါ ဖျက်ဆီး၍ [illegible] ဆောင်ယူခွင့်ရှိသည်။ သို့ရွှေ့ပြောင်းဆောင်ယူရာ၊ မြေမှာ [illegible] ပျက်စီးယိုယွင်းခြင်းရှိသည်များကို အငှားရသူကကောင်းမွန်အောင်ပြုပြင်ရမည်။

၁၂။ အငှားရသူကချိုးခဲ့သည့်မြေကို စာချုပ်ပါကာလအပိုင်းအခြားစေ့ကုန်သည့်မှ မစ္ဆိမ်ပေါ် [illegible] ၃၀။ စာချုပ်အသစ်လဲလှယ်ချုပ်ဆိုငှားရမ်းလိုကြောင်းနှင့် စာချုပ်ပါကာလအပိုင်းအခြားမကုန်မီ ပြက္ခဒိန်လ ၃ [illegible] တင်ရှင်၍အငှားရသူထံ လျှောက်လွှာတင်သွင်းသည့်အခါ၌ စာချုပ်ပါကာလအပိုင်းအခြားစေ့ကုန်သည့်တိုင်အောင် ထမ်းဆောင်သင့်အခွန်များချေပြီးအောင် ထမ်းဆောင်သည့်ပြင်၊ စာချုပ်ပါအရာရှိခံဝန်ချက်၊ ငြင်းကွက်သမျှ များကိုလည်း ပျက်ကွက်ခြင်းမရှိလိုက်နာသည်၊ အငှားရသူ လျှောက်ထားချက်အရ အငှားစာချုပ် ရုပ်သိမ်းခြင်း [illegible] အငှားရသူကကုန်ကျရန်စရိတ်များကျခံရေးသားလက်မှတ်ရေးထိုး၍ အငှားချသူသို့ ပေးအပ်ကာလ စာချုပ်ပါပြင် အငှားချသူ သတ်မှတ်သည့် အခွန်နှုန်းနှင့်အတားတူခံဝန်ချက်ပြဋ္ဌာန်းချက်များထည့်မဟုတ်၍ [illegible] လတ္တံ့နိုင်ချက် ပြဋ္ဌာန်းချက်များအခွင့်အရ၊ နှစ်ပေါင်း ၃၀ ထပ်မံ၍ငှားရမ်းခွင့် စာချုပ်သစ်တစောင်ကိုလက်မှတ် ရေးထိုး၍ အငှားရသူသို့ပေးအပ်ရမည်။ [illegible] နှစ်ပေါင်း ၃၀ ထပ်မံငှားရမ်းအငှားစာချုပ် [illegible] စာချုပ်အသစ်လဲလှယ်ရန်အကွက်ကို [illegible]

၁၃။ ယခုစာချုပ်ပါကာလ အပိုင်းအခြားစေ့ကုန်သည့်နောက်၊ အပိုဒ် ၁၂ အရ၊ အငှားရသူ၏ စာချုပ်အသစ်ချုပ်ဆိုလိုကြောင်းလျှောက်ထားခြင်းမရှိလျှင်၊ ပြက္ခဒိန် လတလတွင်မှတ်ဆင့်စာရေးသား၍ ၎င်းမြေကိုသိမ်းဆည်းခြင်း [illegible] တောဝရမအဆောက်အဦးများကို အငှားရသူပိုင်ဆိုင်ရမည် [illegible] ပြုလုပ်ရမည် [illegible] အဦးအမြဲနှင့်ပတ်သက်၍ အခြားအငှားရသူ [illegible] [illegible] သည်ကိုလိုက်နာရမည်၊ [illegible] အငှားရသူကတည်ဆဲ [illegible] ပြည့်ဆိုင်ရာ [illegible]

နှင့် တို့သဘောတူစာချုပ်ချုပ်ဆိုလက်မှတ်

ရေးထိုးကြသည်။

<u>အသက်ကပည့်ညွှန်းမှတ်သားစာရင်း</u>

မြို့၊ နယ်တွင်တည်ရှိသည့်အကွက်

အမှတ် အတွင်းမြေကွက်အမှတ် ခေါ်၊ အောက်တွင်ဖော်ပြထားသော မှတ်ချက်

ပြများပါ [illegible] ၌ ပြထားသည့်မြေ။

မြောက်အလျား—

အရှေ့အလား—

တောင်အလား—

အနောက်အလား—

ပြည်ထောင်စုသမ္မတ မြန်မာနိုင်ငံတော်
အထူးကပ်တံဆိပ်ခေါင်း
SPECIAL ADHESIVE
၅၀၀၀၀ကျပ် K 50000

ပြည်ထောင်စုသမ္မတ မြန်မာနိုင်ငံတော်
အထူးကပ်တံဆိပ်ခေါင်း
SPECIAL ADHESIVE
၅၀၀၀၀ကျပ် K 50000

ပြည်ထောင်စုသမ္မတ မြန်မာနိုင်ငံတော်
အထူးကပ်တံဆိပ်ခေါင်း
SPECIAL ADHESIVE
၅၀၀၀၀ကျပ် K 50000

Dated this 03 SEP **day of** **2018**

DEED OF NOVATION CUM ASSIGNMENT

BETWEEN

THIHA DEVELOPMENT CO.,LTD
"the Lessor"

AND

ROYAL ACE MEGA CO., LTD
"the Original Lessee"

AND

MYANMAR CINEMATIC CO., LTD
"the New Lessee"

THIS DEED is made this

BETWEEN

THIHA DEVELOPMENT CO,
the laws of Myanmar, having its r
and Yay Htwat Oo Road, Kan Sha
Zaw Zaw, a citizen of Myanmar
(hereinafter called "the Lessor") of t

AND

ROYAL ACE MEGA CO., LTD. a
laws of Myanmar, having its business of
Township, Yangon, Myanmar, represen
citizen of Myanmar holding NRC numbe
called "the Original Lessee") of the second

AND

MYANMAR CINEMATIC CO., LTD. a co ... porated and existing under the laws of Myanmar, having its business offi... address at Level 8 Room 5 Crystal Tower Office, Between Pyay Road and Kyun Taw Road, Kamaryut Township, Yangon, Myanmar (hereinafter called "the New Lessee") of the third part

WHEREAS:-

A. By a Retail Lease Agreement dated 23rd July 2018 (hereinafter called "the Lease Agreement") made between the Lessor of the one part and the Original Lessee of the other part, the Lessor agreed to grant unto the Original Lessee and the Original Lessee agreed to take a lease of all that demised premises at Level 4 of Taunggyi Shopping Center, City Square located at Corner of Bogyoke Road and Yay Htwat Oo Road, Kan Shae ward, Taunggyi, Myanmar measuring in area approximately 9143 square feet as the same is specified in the attached layout annexed to the First Schedule hereto (hereinafter called "the Demised Premises") for a term of Fifteen (15) years commencing from the Lease Commencement Date (as defined in the Lease Agreement) and subject to the covenants, terms and conditions therein set forth.

B. At the requests of the Original Lessee and the New Lessee, the Lessor has agreed to the novation of the Lease Agreement and to the substitution of the New Lessee in place of the Original Lessee as a party to the Lease Agreement. The Original Lessee shall be released and discharged from the Lease Agreement and the New Lessee has agreed to undertake to perform and to be bound by all the terms and conditions of the Lease Agreement in

2

place of the Original Lessee and subject to the terms and conditions contained herein.

C. The Original Lessee has agreed to assign absolutely unto the New Lessee all its rights, title, liabilities, obligation, duties, responsibilities, interest and benefit in and to the Demised Premises and under the Lease Agreement and to be released and discharged from the Lease Agreement and the New Lessee has agreed to undertake to perform and to be bound by all the terms and conditions of the Lease Agreement in place of the Original Lessee and subject to the terms and conditions contained herein.

NOW THIS DEED WITNESSETH as follows:-

1. NOVATION CUM ASSIGNMENT

In consideration of the New Lessee assuming the entire responsibilities for and undertaking to carry out, discharge and perform all whatsoever agreements, conditions, covenants, liabilities, stipulations and terms on the part of the Original Lessee contained in the Lease Agreement, the Original Lessee hereby absolutely assigns transfers and conveys to and holds the same unto the New Lessee absolutely all whatsoever rights, title, interests, benefits, remedies, obligations and liabilities of the Original Lessee in and to the said Demised Premises under or pursuant to the Lease Agreement upon the terms and conditions contained hereinafter.

2. ACKNOWLEDGEMENT BY THE LESSOR

(a) In consideration of the New Lessee undertaking all whatsoever obligations and liabilities on the part of the Original Lessee expressed in the Lease Agreement and to discharge the same and observe perform and carry out all the agreements covenants stipulations terms and conditions on the part of the Original Lessee in the Lease Agreement, the Lessor hereby accepts and acknolwedge the liability of the New Lessee under the Lease Agreement in lieu of the liability of the Original Lessee. The Lessor hereby acknowledges and accepts that from the date of this Deed, the New Lessee shall be treated in every way as if the New Lessee were named in the Lease Agreement as a party thereto in place of the Original Lessee.

(b) The Lessor represents and warrants that:-

(i) it has made no prior transfer (whether by way of security or otherwise) of any interest or obligation in or under the Lease Agreement; and

(ii) as of the date hereof, all obligations of the Original Lessee under the Lease Agreement required to be performed on or before the date hereof have been fulfilled.

3. THE ORIGINAL LESSEE'S COVENANTS

(a) The Original Lessee hereby expressly agrees and confirms that henceforth the Original Lessee shall have no rights, interest or benefits whatsoever in and to the Demised Premises thereon or any part thereof and the Original Lessee hereby expressly acknowledges that from the date of this Deed the New Lessee is the person entitled to the rights, interest and benefits in and to the Demised Premises as well as over the Lease Agreement.

(b) The Original Lessee shall at all times hereafter save harmless and keep the Lessor indemnified against all actions proceedings claims demands penalties costs and expenses which may be brought or made against or incurred by the Lessor in connection with the Lessor's agreement, at the Original Lessee's request, to assigns transfers and conveys the lease of the Demised Premises and the Lease Agreement to the New Lessee from the date hereof.

4. **THE NEW LESSEE'S COVENANTS**

(a) The New Lessee hereby undertakes and covenants with the Lessor that the New Lessee shall perform all obligations and observe perform and comply with all the terms and conditions contained in the Lease Agreement.

(b) The New Lessee shall at all times hereafter save harmless and keep the Lessor indemnified against all actions proceedings claims demands penalties costs and expenses which may be brought or made against or incurred by the Lessor in connection with the Lessor's agreement, at the New Lessee's request, to assigns transfers and conveys the tenancy of the Demised Premises and the Lease Agreement to the New Lessee from the date hereof.

(c) In amplification and not in derogation of the matters hereinbefore expressed and set forth the parties hereto hereby expressly agree and confirm with each other that subject only to the express terms conditions and modifications herein contained, the New Lessee shall further assume all and sundry the obligations and liabilities and shall be entitled to all whatsoever rights, interest and benefits imposed upon or vested in the Original Lessee by under or pursuant to the Lease Agreement as fully and effectively as if the New Lessee had been the party to the Lease Agreement in place of the Original Lessee and each of the parties hereto severally covenants and undertakes to do all acts and execute all instruments necessary or expedient for the purpose of effecting the stipulations hereinbefore expressed.

5. **COMPLETION**

This Deed shall be deemed completed upon the execution of this Deed by the parties and henceforth the New Lessee shall be governed by all the terms stipulations, agreements, covenants, provisions, restrictions and conditions contained in the Lease Agreement mutatis mutandis as if the New Lessee has been a party to the Lease Agreement in place of the Original Lessee.

6. **ENTIRE AGREEMENT**

(a) The terms and conditions of this Novation Agreement represent the entire agreement between the Parties relating to the novation of the Lease Agreement. Except as specifically modified by this Novation Agreement, all the terms and conditions of the Lease Agreement shall remain in full force and effect.

(b) Except as specifically provided herein, no provision in this Novation Agreement, or any action by the Parties herein prior to the date of this Novation Agreement, shall be construed as a waiver of any right under the Lease Agreement or any other agreement or applicable law against the other party, including without limitation, any right with respect to any default under the Lease Agreement.

7. **NOTICE**

Any notice required to be served hereunder shall be sufficiently served on the New Lessee if sent by prepaid registered post addressed to the New Lessee at its address stated herein and shall be sufficiently served on the Original Lessee if sent by prepaid registered post addressed to the Original Lessee at its address stated herein. Any notice shall be deemed to have been received by the addressees on the day in which it ought in the due course of post to have been delivered.

8. **STAMP DUTY**

Each party shall bear their own legal costs for the preparation of this Deed but the New Lessee shall be responsible for the payment of the stamp duty payable in respect of this Deed.

9. **BINDING ON SUCCESSORS**

This Deed shall be binding on the respective assigns, personal representatives and successors in title of the parties hereto and herein.

10. **GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

This Novation Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Republic of the Union of Myanmar. In relation to any legal action or proceeding arising out of or in connection with this Novation Agreement, the parties hereby irrevocably submit to the non-exclusive jurisdiction of the courts of the Republic of the Union of Myanmar.

11. **DEFINITION**

In this Deed save and except where the context otherwise requires:-

(a) The expressions "the Original Lessee" and "the New Lessee" include the respective successors, personal representatives and assigns of the Original Lessee and the New Lessee, and where two or more persons are included in either expression the Deed binds such persons jointly and severally.

(b) Words importing the masculine gender also include the feminine and neuter gender.

(c) Words importing the singular number also include the plural number and vice versa.

(The remainder of this page is intentionally left blank)

IN WITNESS WHEREOF the parties have hereunto set their hands the day and the year first abovewritten.

LESSOR:
For and on behalf of
THIHA DEVELOPMENT CO. LTD.

Name: U Sai Zaw Zaw
Position: Director

WITNESS:

Name: Ms. Su Mon Aung
Position: Assistant Centre Manager

ORIGINAL LESSEE:
For and on behalf of
ROYAL ACE MEGA COMPANY LTD.

Name: Ms. Thael Theint Wah
Position: Director

WITNESS:

Name: Ms. Yap Mun Yue
Passport No. A37537580

NEW LESSEE:
For and on behalf of
MYANMAR CINEMATIC CO,. LTD.

Name: Ms. Thael Theint Wah
Position: Director

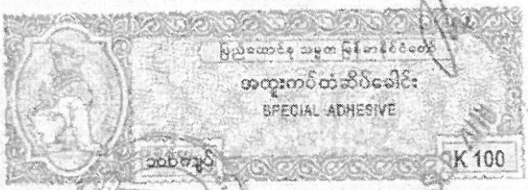
WITNESS:

Name: Ms. Akayi Khine
NRC No. 12/Ba Ha Na (N) 098446

FIRST SCHEDULE

"Demised Premises"

Level 4, Taungyi Shopping Center (City Square), Corner of Bogyoke Road and Yay Htwat Oo Road, Kan Shae Ward, Taunggyi, Myanmar



Dated this day of 2018

DEED OF NOVATION CUM ASSIGNMENT

BETWEEN

THIHA DEVELOPMENT CO.,LTD
"the Lessor"

AND

ROYAL ACE MEGA CO., LTD
"the Original Lessee"

AND

MYANMAR CINEMATIC CO., LTD
"the New Lessee"

MYANMAR
CENTRE

RETAIL LEASE AGRE

THIS LEASE AGREEMENT is made on the 17th July
"**Agreement**"), by and between.

HOANG ANH GIA LAI MYANMAR CO., LTD a company incorporated
Myanmar, having its registered office address at No. 192 Kaba Aye Pag
Yangon, Myanmar, represented by Mr. Cao Duy Thinh – Managing Director, a
passport number C0026918. (Hereafter referred to as the "**Lessor**", which expres
successors, permitted assigns and legal representatives).

AND

ROYAL ACE MEGA CO., LTD. a company incorporated and existing under the laws of Myanmar, having business office address at No 7 Thalwin Road, Kamaryut Township, Yangon, Myanmar, represented by Ms. Moe Nway Oo – Director, a citizen of Myanmar holding NRC number 12/ Ka Ma Ya (N) 058235 (Hereafter referred to as the "**Lessee**").

(Hereinafter collectively referred to as the "**Parties**").

WHEREAS

A. Lessor owns legal rights to lease the Premises and the Lessee intends to enter into a lease with the Lessor of the Premises.

B. The Lessor is prepared to lease to the Lessee the Premises subject to the following terms and conditions.

C. The Lessor and the Lessee will simultaneously agree with the Terms of Management as defined in Annex III.

IT IS HEREBY AGREED AS FOLLOWS:

1. **Definitions**
In this Lease the following terms have the following meanings:

"***Agreement***" or "***Lease***" or "***Lease Agreement***" means this lease agreement, including its schedules and appendices, as amended or varied from time to time;

"***Building***" means Commercial Center of Phase 2, Hoang Anh Gia Lai Myanmar Centre Project located at No. 192 Kaba Aye Pagoda Road, Bahan Township, Yangon, Myanmar as provided in Appendix A1;

"***Building Services***" means the services to be provided by the Lessor as are more particularly described in Annex II;

"***Common Area***" means all those areas within the Building which are set aside for the non-exclusive use of the Lessee and other lessees and occupiers of the Building including but not limited to all walkways, car parking areas, pavements, entrances, passages, lifts, stairwells, toilets, tea rooms, driveways, landscaped and paved areas;

"***Effective Date***" means the date first written above;

"***Due Date***" means the date a payment become due as provided hereunder in any event within thirty (30) days after Lessee's receipt of the debit note or invoice from the Lessor;

HOANG ANH GIA LAI MYANMAR COMPANY LIMITED
Address: 192 Kaba Aye Pagoda Road, Bahan Township, Yangon City, Myanmar
Tel: +95.1.860.5.666 | +95.1.860.5.668 | +95.1.860.5.669
Fax: +95.1.860.5.667 | Email: myanmar@hagl.com.vn | Web: www.hagl.com.mm

"*Fitting Out Period*" means the period during which fitting out works are carried out, starting from the Hand Over Date and ending on the Lease Commencement Date;

"*Government*" means the government of The Republic of the Union of Myanmar

"*Hand Over Date*" means the date specified in Item 7 of Annex I;

"*Lease Commencement Date*" means the date specified in Item 8 of Annex I;

"*Lease Term*" means the fixed duration of the Lessee's right to occupy and use the Premises from the Lease Commencement Date, as set out in Item 5 of Annex I;

"**Option To Renew**" means the tenure of the extension(s) of the Lease Term as set out in Item 6 of Annex I;

"*Premise" or "Premises"* means the premises within the Building as set out in Item 2 of Annex I and Appendix A;

"*Year*" means the period of twelve (12) months from the Lease Commencement Date and each consecutive period of twelve (12) months thereafter during the Term of the Lease Agreement.

2. Lessor hereby leases to Lessee and the Lessee agrees to lease the Premises as described in Item 2 of Annex I and Appendix A and the use and enjoyment of the Common Area upon the terms and conditions set forth in this Agreement. Lessor shall deliver the Premises to Lessee, unoccupied and unencumbered by the Hand Over Date.

3. **Permitted Use.**

3.1 The Lessee must not use or permit or suffer to be used any part of the Premises otherwise than for the purpose specified in Item 3 of Annex I without prior written consent of the Lessor. Subject to the covenants conditions and restrictions in this Agreement the Lessee will take such steps and do all such acts matters and things, as may be necessary or desirable to enable the Premises to be used for the purposes for which they are leased.

3.2 The Lessee shall not reside or permit any other person to reside on the Premises.

4. **Handover & Fit-out**

4.1 The Premises will be made available to the Lessee for the Lessee's Fitting Out Works in the condition stated in Appendix C and Item 7(a) of Annex 1. The Lessor shall not be obliged to provide any other items or works.

4.2 The Parties shall mutually enter and execute a Handover Minutes by its representatives (the "**Handover Minutes**") which will indicate and describe the status of the Premise on the Hand Over Date

4.3 The Lessee shall apply for and obtain all permissions, consents, approvals, licenses, certificates and permits in legally effectual form, if required, as may be necessary to commence, carry out and complete the Lessee's Fitting Out Works (the "**Requisite Consents**"). At the request of the Lessee, the Lessor will at its best endeavor assist the Lessee in obtaining the same from the relevant authorities, if necessary.

4.4 The Lessee shall not less than three (3) months prior to the Handover Date submit to the Lessor the designs, drawings and plans of the proposed Fitting Out Works to the Premises (the "**Fitting Out Plans**") for its approval. The Lessor's approval required is related to the Fitting Out Works of the electrical, air-conditioning, cabling, plumbing, technical, structural, and/or any other utility or safety system within the Premises and the Commercial Center 2, which approval shall not be unreasonably withheld. The Lessee's concepts and drawings of multi-screens cinema complex

date of this Agreement and subject to the same covenants terms conditions and provisions as are contained in this Agreement except that:

(i) the Lease Term to be inserted in Item 5 of Annex I of the new Agreement will be 5 years;

(ii) the Lease Commencement Date to be inserted in Item 8 of Annex I will be TBC, and the Lease Expired Date will be further discussed when the Option To Renew is exercised;

(iii) the amount of Rent to be inserted in Item 11 of Annex I shall be further discussed when Option To Renew is exercised;

(iv) the amount of Service Charges to be inserted in Item 14 of Annex I shall be further discussed when Option To Renew is exercised;

(v) the amount of Outgoings to be inserted in Item 15 of Annex I shall be charged separately based on actual consumption of the Premises;

(vi) the amount of Security Deposit to be inserted in Item 16 of Annex I shall be further discussed when Option To Renew is exercised;

(vii) the dates to be inserted in Item 6 of Annex I shall be further discussed when Option To Renew is exercised;

(viii) this Clause 5.2 shall be omitted, as shall Item 10 of Annex I;

5.4 If the Lessee continues to occupy the Premises after the expiration or sooner determination of the term of this Agreement with the consent of the Lessor, other than under a further lease granted by the Lessor, the Lessee shall do so as a monthly lessee at a rental equal to the monthly proportion of the annual rent payable during the last year of the term or at such other rental as may be agreed in writing between the Lessor and the Lessee to be paid monthly in advance on the first day of each month. Such tenancy will be determined by one month's notice in writing by either party, which may be served at any time and otherwise on the same terms and conditions as contained in this Agreement but excluding any option for renewal contained in this Agreement.

6. Building Manager

The Lessee acknowledges that the Lessor may appoint, during the Lease Term, any management company of its choice (the "**Building Manager**") to manage the Building pursuant to the terms and conditions of a management agreement to be entered into between the Lessor and such management company provided that all terms and conditions of this Agreement shall be binding upon the Building Manager.

7. Registration of the Agreement

7.1 Subject to applicable laws, the Lessee is responsible for the registration of this Agreement at the relevant government authority as soon as practicable after the stamping of this Agreement. For the purpose of registration of this Agreement, the Lessor hereby undertakes and covenants to cause its witness and/or representative to be present at the Deed Registration Office together with the Lessee and to provide and submit all required documents (including but not limited to Land Grant, Land Map, Land History, Master Lease Agreement, Lessee's corporate documents and MIC Permit) directly to the relevant government authority (if any) until this Agreement is duly registered. The Lessee must provide the Lessor the evidence of paying Stamp Duty within forteen (14) days from the date of the Effective Date.

(i) the full amount of the Security Deposit if there is no damage to the Premises or other obligation against the Security Deposit; or

(ii) the remaining amount of the Security Deposit if the Lessor has used a part of the Security Deposit for the purpose of this Clause

For the purpose of this Clause, the Parties agree and acknowledge that the Security Deposit shall be returned, if any, to the Lessee in the same currency and subject to the actual amounts that the Lessor has received from the Lessee.

8.7 If there is an over 5% reduction in the Security Deposit for the purpose of this clause, the Lessee shall be responsible to make up the reduced amount to the Lessor within seven (7) days from the date of Lessee's receipt of written notice given by the Lessor.

8.8 In the event of a sale, lease or transfer of the Premises by the Lessor, the Lessor shall have the right to transfer the Security Deposit to the vendee, lessee or transferee and the Lessor shall be thereby released from all liability for the return of the Security Deposit provided that all terms and conditions herein shall be binding upon the vendee, lessee or transferee.

8.9 The Lessee agrees that the Rent will be reviewed and modified by the Lessor upon expiry of every three (3) years' period during the Term of the Lease and subject to the Terms stated in Item 12 of Annex I.

9. Service charge

9.1 The Service Charge shall be payable by the Lessee from the Handover Date.

9.2 The Lessee shall pay a service charge to the Lessor three (03) months in advance.

9.3 Provide in Annex I (the "Service Charge"), plus Taxes if applicable, at the rate as specified in Item 14 of Annex I and Appendix B.

9.4 The Service Charge stated in Item 14 of Annex I and Appendix B is fixed for first two (02) years. After the first two (2) years, the Lessor may from time to time change the amount of the Service Charge with a one month prior written notice addressed to the Lessee, provided always that any increase in the Service Charge be limited to ten percent (10%) of the existing amount per annum and evidenced by supporting documents, which may be provided to the Lessee as per a request of the Lessee.

10. Outgoings and Facilities

10.1 The Lessor will, at its own cost, ensure that the Premises have and continue to have access to adequate water, sewerage, telecommunication and electricity services. The Lessor does not undertake or warrant the uninterrupted supply or quality of supply of such services wherever they are beyond the reasonable control of the Lessor.

10.2 The Lessor will make available an electrical back-up generator in the event of power failure to the Building to ensure enough electricity to run lighting and basic electric equipment within the Premises. The Lessor does not guarantee uninterrupted power supply.

10.3 The Lessor will provide adequate security for the Building on a twenty-four hour basis; the Lessee agrees that, notwithstanding the above, access to any property and Premises, whether real, ancillary, or personal, as well as the accommodation of said property, and to any property and Premises over which the Lessee has use, administration or some other control, shall be the sole and exclusive responsibility of the Lessee.

14.5 The Lessee shall not abandon the Premises. Should, the Lessee be required to abandon the Premises in the event of an emergency, or in any other case, the Lessee must notify the Lessor within twenty-four (24) hours from the time the Lessee leaves the Premises.

14.6 To keep the Premises in good repair, free of vibration and noise (at reasonable level) which may be transmitted beyond the Premises, clean, orderly, and in sanitary condition during the Term, subject to:

(i) fair, wear and tear, having regard to the condition of the Premises at the Lease Commencement Date;

(ii) damage by fire, flood, earthquake, terrorism, lightning, storm, act of God, or war; and

(iii) any damage of a structural nature.

At or prior to the expiry of this Agreement or earlier termination of this Agreement (except where such early termination is due to the default of the Lessor) or such other date as the Parties agree in writing, the Lessee must leave the Premises in a clean state and in good and tenantable condition, having regard to the condition it was in at the Handover Date (fair wear and tear excepted) as defined in Clause 17.9 hereunder.

14.7 To abide by the terms of all local regulations and rules on environmental protection, public order and security.

14.8 That the Lessee must not itself knowingly, nor will it permit any third party to store, dispose of or transport any hazardous substance onto or over the Premises.

14.9 To comply with the Fitting Out Guidelines and Lessee's handbook issued and amended from time to time by the Lessor when carrying out the fitting-out and be liable to pay for fees and charges provided in the Fitting Out Guidelines.

14.10 To comply with and observe at the Lessee's own expense all present and future legislation, regulations, circulars, by laws and orders of any competent authority affecting the use or cleanliness of the Premises.

14.11 To use the Premises in accordance with the terms of this Agreement, the Terms of Management and, in particular, be responsible for the security system within and at the Premises and by doing so shall ensure the compatibility with the overall security system of the Building. In case, the Lessee does not comply with or breaches any term of the Agreement or the Terms of Management and fails to adequately respond after reasonable period of notice sent by the Lessor, then, further to other actions mentioned in this Agreement, the Lessor shall reserve the right to suspend or stop continuing providing related Building Service, including but not limited to cutting power until the Lessee's adequate response.

14.12 To reimburse or indemnify the Lessor against all other losses and damages suffered by the Lessor as a result of the Lessee's holding over of the Premises in breach of this Lease Agreement or of Lessee's third parties during the Term or of applicable law after the expiration of the Lease Term.

14.13 To ensure at its best endeavour that the Lessee and the Lessee's guests must comply with all the Lessor's requirements for participation in emergency evacuation procedures and drills.

14.14 The Lessee shall comply with all applicable laws, regulations, notices, ordinances or other directives of any governmental authorities in relation to the use of the Premises, and shall be responsible for any breach of laws and regulations by itself.

14.15 The Lessee shall use its best endeavour to pursue the items as provided in Item 19 of Annex 1. Notwithstanding the same, the Parties hereby agreed that in the event of any controversy or

determination of the Lease Term hereby created provided that the Lessee shall make good to the satisfaction of the Lessor all damage caused to the Premises during the course of and/or in consequence of such removal.

15.12 That during the Lease Term and Renewed Lease Term, the Lessor shall not allow any persons firms or companies to operate theatrical/cinema business in the Building and Phase 1 of HAGL Myanmar Centre.

15.13 That the Lessor shall comply with all applicable laws and the requirements of any government agencies or authorities.

16. **Acts Constituting Breach by Lessee:** Any of the following acts or omissions shall constitute a material breach of this Agreement by Lessee:

16.1 Lessee's failure to pay any Rent or other sum payable under this Agreement on the date it becomes due.

16.2 Lessee's nonperformance or breach of any term, covenant, condition, warrants, represents or provision of this Agreement or the Terms of Management.

16.3 Lessee's abandonment of Premises without the express prior written consent of Lessor.

16.4 If bankruptcy proceedings are commenced against the Lessee, the Lessee becomes insolvent or a receiver is appointed to the Lessee.

16.5 An adjudication from a court that the Lessee has committed a crime.

16.6 The supplying of incorrect or materially misleading information by the Lessee in connection with the application for rental of the Premises.

16.7 A sublease or assignment by the Lessee in violation of Clause 23 of this Agreement.

16.8 Lessee's operation permit and/or business registration certificate and/or any other similar documents not be renewed by the Lessee or be withdrawn by the government authorities.

16.9 Lessee be reported of violating any legal regulations and instructions relating to its business operation, conditions, and products and services executed at the Premises upon the inspection of the competent Government agencies provided that official written confirmation to be furnished as evidence

17. **Termination and Event of Default**

17.1 The Agreement shall be terminated in the following cases:

(i) The Lease Term is expired and non-renewal of the Lease Agreement;

(ii) Destruction of the Premises due to force majeure event rendering it totally uninhabitable;

(iii) Force Majeure as described in Clause 30 which prevents the Parties from implementing this Lease Agreement;

(iv) The cases stated in Clause 17.2, 17.3 and/or 17.4 herein; and

17.2 A Party's Event of Default occurs if a Party commits an act constituting a breach of any of the covenants terms conditions or provisions of this Agreement (the "**Defaulting Party**") resulting the other Party has suffered material loss (the "**Non-Defaulting Party**") and the Defaulting Party has not either:

17.9 At the expiration or earlier determination of the Lease Term (unless renewed pursuant to an option to renew granted hereunder) the Lessee shall at the Lessee's cost:

(i) Reinstate the Premises and all internal parts of the Premises and other installations to its original state and condition as described in the Initial Inventory (Appendix C) to the satisfaction of the Lessor and remove from the Premises all or any portion of any fixtures fittings additions and improvements, save for those which the Lessor requests to retain, goods assets chattels equipment installed by the Lessee. In all other cases, the removal and reinstatement works in respect of the Premises shall be carried out at the Lessee's sole costs by a contractor appointed by the Lessee and approved by the Lessor and in compliance with the Fitting Out Guidelines.

(ii) The Lessee shall make good to the satisfaction of the Lessor all damage to the Premises (reasonable fair tear and wear excepted) and the Building resulting from the removal of the Lessee's belongings or reinstatement of the Premises.

(iii) Quietly yield up the Premises in its original bare state according to Appendix C and condition together with all locks, fastenings and keys to the Premises (irrespective of whether the same have been supplied by the Lessor), if any, complete and in accordance with the Lessee's responsibilities contained in this Lease.

The Lessee shall be responsible for all costs and expenses incurred by the Lessor for recovering and reinstating the Premises if the Lessee fails to implement this Clause.

17.10 At the expiration or earlier determination of the Lease Term (unless renewed pursuant to an option to renew granted hereunder), the Lessor may, at its own sole and absolute discretion, introduce new tenant in replacement of the Lessee. In such case, the Lessee shall have the right to deal with the new tenant for any and all costs and expenses to take over the Lessee's renovations and furniture. For avoidance of doubt, the Lessor shall reserve all rights under Clause 17.9 here above.

17.11 Upon receipt of a notice under Clause 17.3 and 17.4 of this Agreement, this Agreement will terminate on the date set out in the notice, without prejudice to any right or liability of either Party in relation to any cause of action accruing prior to the termination.

18. **Alterations by Lessee.** Save and except for the Fitting-Out Works carried out by the Lessee prior to the Lease Commencement Date, the Lessee shall make no installations, alterations or improvements to the Premises or do any painting or permanent redecorating during the term of this Agreement without first obtaining the express prior written consent of Lessor, such consent not to be unreasonably withheld. Any alterations or improvements done by the Lessee after the Lease Commencement Date without the express prior written consent of the Lessor shall be restored to the initial condition of the Premises at the end of the Term by the Lessee and at the Lessee's expense. Unless otherwise provided by express written consent of the Lessor, any installation, alterations and improvements to the decoration and/or renovation of the Premises made by the Lessee after the Lease Commencement Date will become the property of the Lessor at the term of the Agreement and the Lessee shall have no right to compensation for such constructions or installations to the decoration and/or renovation of the Premises.

19. **Signage.** The Lessee shall not place any sign, billboard, advertisement, or any kind of poster or hang or place any laundry on the exterior of the Premises which can be visible from outside without obtaining the Lessor's prior written approval, such approval not be unreasonably withheld. In case of permitted by the Lessor, the Lessee shall be responsible for any and all costs, expenses, charges and taxes related to the placement of any sign, billboard, advertisement, or any kind of poster on the exterior of the Premises.

20. **Liability and Indemnification.** The Lessee agrees to occupy and use the Premises at the risk of the Lessee, and the Lessee shall indemnify the Lessor its officers, servants, agents and assigns from and against all damage costs, charges, expenses, actions, claims and demands which may be

the English language, although they may be translated into the Myanmar language. The English language version shall be considered binding and shall prevail in any dispute between the parties.

If any provision of this Agreement is ever in conflict with any applicable law or regulation, either now in effect or hereafter adopted, the said law or regulation shall be applied.

28. **Entire Agreement.** This Agreement constitutes the entire agreement of the Parties and may not be modified except in writing by both Parties.

29. **Heirs and Assignees.** This Agreement shall be binding on the heirs, assignees and successors in interest of the Lessor and the Lessee.

30. **Force Majeure.**

30.1 Neither the Lessor nor the Lessee shall be required to perform any obligation under this Agreement as long as performance is delayed or prevented by force majeure. Force majeure shall mean acts of God, natural disaster such as earth quake, drought, storm floods, insurrection war, riot civil commotion, national emergency (whether in fact or law), any expropriation restraint prohibition direct, change of applicable laws, decision, resolution by government agencies order and any other unforeseen disaster which has occurred beyond reasonably control of either party, and which, by the exercise of due diligence, Lessor or Lessee is unable, wholly or in part, to prevent or overcome.

30.2 The Party whose performance of obligation hereunder is affected by such event of Force Majeure ("**Affected Party**") shall:

(i) Apply all the necessary measures to resolve or minimize the effect of the event of Force Majeure.

(ii) Inform the other Party immediately, (or in case of failure to immediately inform, it should be no later than seven (7) days of an event of Force Majeure and indicate all the solution to its best efforts to minimize the influence of such event of Force Majeure.

(iii) Failure to strictly comply with the foregoing requirement by the Affected Party may be considered as the breach of this Lease Agreement.

30.3 In case of Force Majeure, the duration of this Lease Agreement shall be extended to an additional period equivalent to the time of such event of Force Majeure during which the Affected Party could not perform its obligations hereunder. If after three (03) consecutive months from the date of such event of Force Majeure, the Affected Party could not remedy, the Non- Affected Party shall be entitled to terminate and liquidate this Lease Agreement.

30.4 For avoidance of doubt, the occurrence of an Event of Force Majeure shall not affect Parties' obligations which have accrued before the occurrence of such Event of Force Majeure.

30.5 The Parties agree that in case, before Handover Date, Event of Force Majeure occurs, which makes the Premises being destroyed and could not be handed over to the Lessee within three (03) consecutive months from the Handover Date, the Lessor shall refund to Lessee all the remaining paid amounts after deducting all Lessee's outstanding obligation, if any, towards and in respect of this Agreement.

31. **Arbitration.** Any and all claims, demands, disputes, controversies and other matters in question arising out of or in connection with this Agreement, including any question regarding its breach, existence, effect, validity or termination, which the Parties do not resolve amicably within a period of 30 days, shall be referred to and finally resolved by binding arbitration proceedings in Myanmar according to the provisions of the Myanmar Arbitration Law (2016) or any legislation or statutory enactment that may replace or substitute such said act.

IN WITNESS HEREOF: Lessor and Lessee hereby execute and agree to the terms and conditions of this Agreement on the date first set out above

LESSOR:
For and on behalf of
Hoang Anh Gia Lai Myanmar Co., Ltd

Name: Mr. Cao Duy Thinh
Position: Managing Director

LESSEE:
For and on behalf of
ROYAL ACE MEGA COMPANY LTD.

Name: Ms. Moe Nway Oo
Position: Director

WITNESS:

Name: Ms. Le Thi Kim Hoa
Position: Sales and Marketing Director

WITNESS:

Name: Ms. Yap Mun Yue
Passport No. A37537580

4.	Operating Hours	From Sunday to Thursday: 09.00AM – 09.00PM From Friday to Saturday and Public Holiday: 09.00AM – 10.000PM During the Lease Term, Lessee is entitled to apply to the Lessor for extended Operating Hours for late night show of the cinema and subject to Overtime Charge as designed by the Lessor from time to time. The Operating Hours shall be subject to change based on Management Policies of the Lessor. For avoidance of doubt, the Lessee hereby acknowledge that the Lessee is well aware of the following issues which may be happened during the Operating Hours at the Commercial Center, Phase 2: • Noise caused by events during opening ceremonies and public holidays and from the remaining retail spaces; • Number of visitors to the Centre shall be huge and constantly, especially rush hours, weekends and public holidays; • Reasonable level of smell from remaining retail spaces, including but not limited to goods, cosmetic, food and beverage; • No private toilets shall be provided for the Lessee. The Lessee and its employees, guests and customers shall use the public toilets of the Centre; • Security may be arranged by the Lessee subject to the Lessee's demand and must follow the Building Rules on opening and closing time.
5.	Lease Term	Fifteen (15) Years Lease term from Lease Commencement date
6.	Option To Renew	The Lessee shall have the right to renew the Lease for a further term of five (5) years.
	(a) Handover Condition	Refer to Appendix C. The Lessor shall not be obliged to provide any other items or works, save and except stated in Appendix C.
7.	(b) Handover Date	(i) Within Quarter 2nd of 2019 (ii) Any change in the targeted Handover Date, Lessor will inform Lessee three (3) months in advance of the new Handover Date. (iii) The Lessor shall determine when the Handover Date takes place and shall give four (4) weeks prior notice to the Lessee of the actual Handover Date; provided that if for any reason the Handover Date does not take place by this date the Lessor shall notify the Lessee of the new date.

		Lessor, which approval shall not be unreasonably withheld and the approval required is related to the Fitting-Out Works of the electrical, air-conditioning, cabling, plumbing, technical, structural, and/or any other utility or safety system within the Premises and the Commercial Center 2. (v) During the Fitting Out Period the Rent will be free of charge; however, the Service Charge and the Outgoing based on the actual consumption shall be applied as provided herein.
11.	Rent	**$USD 27/Sqm/Month** *(In word: Twenty-Seven United State Dollars per Sqm per Month)* for the first three (3) years of the Lease Term.
12.	Rent Review	The Rent will be reviewed every three years during the Lease term. Any increase or decrease of Rent shall not exceed ten percent (10%) of the previous applicable amount.
13.	Payment Term:	(i) Rent Commencement Date: The first date after the end of six (6) months period commencing from Handover Date. (ii) Rent of first two (2) years shall be paid in advance, equivalent to **USD 1,672,876.8** (In word: One Million Six Hundred *Seventy Two Thousand Eight Hundred and Seventy Six United State Dollars and Eighty Cents)*. (iii) The payment of the first two (2) years shall be paid in two (02) installments as below: • First payment (the "**Cash Deposit**"): 10% of Rent of first two (02) years Lease Term, equivalent to **USD 167,287.68** *(In Word: One Hundred Sixty Seven Thousand Two Hundred and Eighty Seven United State Dollars and Sixty Eight Cents)* is settled on 7th June 2017. • Second payment: 90% Rent of first two (02) years Lease Term, equivalent to **USD 1,505,589.12** *(One Million Five Hundred Five Thousand Five Hundred and Eighty Nine United State Dollars and Twelve Cents)* shall be settled within Twenty One (21) days from the date of signing this Agreement and in any case NO later than **31st July 2017**. (iv) Rent for remaining Lease Term will be paid annually in advance and subject to the payment request issued by the Lessor.

17.	Insurance	Insurance shall cover including but not limited to: (i) losses and damages to glasses, walls, ceilings, and other furniture and facilities (if any) provided by the Lessor inside the Premises, (ii) loss and damage to any third party and Lessor's possessions caused by Lessee's defaults, omissions or negligence or its employees, agencies, contractors or its third parties.
18.	Address For Notices	Lessor: **HAGL Myanmar Co., Ltd** Attention: Mr. Cao Duy Thinh Address: Unit 507-512, Floor 5th, HAGL Myanmar Plaza No.192 Kaba Aye Pagoda Road, Bahan Township, Yangon City, Myanmar Telephone: +95 1 860 5666 Facsimile: +95 1 860 5667 Lessee: **Royal Ace Mega Co., Ltd** Attention: Ms. Moe Nway Oo Address: No.7 Thalwin Road, Kamaryut Township, Yangon, Myanmar Telephone: +95 95410717, +95 9259401603
19.	Marketing campaign development and execution by Lessee	(i) The Lessee shall at its all own costs, expenses and risks invest and construct the multi-screens cinema complex and food concession with international standard. (ii) The Lessee commits to invest for the Premises as followings: • to refurbish the cinema interior and lobby in modern design and in line with international standard; • to equip and install international recognized digital visual equipments/system of sufficient quality to digitally project the contents that meets the specifications for exhibition; • to design and install perforated cinema screen with motorized masking and curtains; • to calibrate and equip to install digital sound system with digital sound processors completed with theatrical amplifiers which meet international standard; • to install and implement computer ticketing system with TV display channel; • to equip and install recognizable international standard cinematic chairs to each auditorium; • to spend marketing and promotional dollars to promote the movies which the Lessee release; • to plan and co-ordinate with the Lessor for the grand opening/ launching of the cinema in respect of the decoration, set-up, guests/ invitees; • to acquire movies for distribution and exhibition in the territory of Myanmar;

ANNEX II

BUILDING SERVICES

"Building Services" means services provided by the Lessor (and not otherwise the direct responsibility of the Lessee within the terms of this Lease or otherwise) being:

(1) cleaning of the Common Area (including car parks and other areas of the Building not leased to lessees) and signs (except for those belonging to the Lessee);

(2) adequate lighting of the Common Area (including car parks and other areas of the Building not leased to lessees) and signs (except for those belonging to the Lessee);

(3) gardening and landscaping;

(4) running of the parking area, toilets and other facilities of the Building that are located in the Common Area;

(5) maintenance and repairs of the Building and the Common Area (including car parks and other areas of the Building not leased to lessees);

(6) garbage and trade waste disposal;

(7) administration and management of the Building;

(8) running maintenance and repairs of the fire prevention system and all air conditioning, ventilation heating, cooling and electrical plant and equipment installed by the Lessor in the Premises, Common Area or elsewhere in the Building; the cost of which is not payable by the Lessee or other lessees or occupiers of the Building in accordance with the terms of this Lease or other leases;

(It is acknowledged that the cost of electricity for operating the air conditioning plant chilled water during Normal Operating Hours (From Sunday to Thursday: 09.00AM – 09.00PM and From Friday to Saturday and Public Holiday: 09.00AM – 10.000PM, hereafter the "Normal Operating Hours") is included as part of Building Services. The costs of electricity for operating the air conditioning chilled water plant outside Normal Operating Hours as and when requested by the Lessee shall be charged to the Lessee as part of the Outgoing Charges.). For avoidance of doubt, the Normal Operating Hours shall be subject to change based on Management Policies of the Lessor.

(9) operating of the Building; and

(10) 24 hours a day and seven days a week security and providing and maintaining a security system for the Building and the Land, but not to the Premises.

14. The Lessor will ensure that the name of the Lessee is displayed in the directory of lessees' board to be located in the foyer of the Building in a manner complementary to and in a similar manner to the names of other Lessees and occupiers of the Building;

15. The Lessee shall park its vehicles only in designed parking areas in the Building and shall observe all regulations made by the Lessor from time to time for the parking of vehicles and the use of the car park areas; The car parking fee shall only be applied during Normal Business Hours, the additional car parking fee outside Normal Operating Hours and outside designed parking areas as and when requested by the Lessee shall be charged based on Management Policies of the Lessor.

16. No Lessee shall cause or permit any noise which is or may be a nuisance or annoyance to the occupants of other portions of the Building;

17. No Lessee shall place or leave in the entrance or any of the staircase passages or landings of the Building used in common with other lessees of the Lessor any boxes, goods, furniture or rubbish or otherwise encumber the same;

18. No Lessee shall use the Premises or any part thereof or permit or suffer the same to be used for any illegal or immoral purpose;

19. No Lessee shall keep or store or allow to be kept or stored upon the Premises or any part thereof any arms, ammunition, saltpetre, gun-powder, kerosene or any other explosive, combustible or unlawful or dangerous goods or substance;

20. No Lessee nor any of the Lessee's agents, employees or invitees shall bring into any passenger lift in the Building any goods, effects, luggage, bulky parcels, food trays or other space-occupying items and the Lessee shall ensure that such items are restricted to the designated lift;

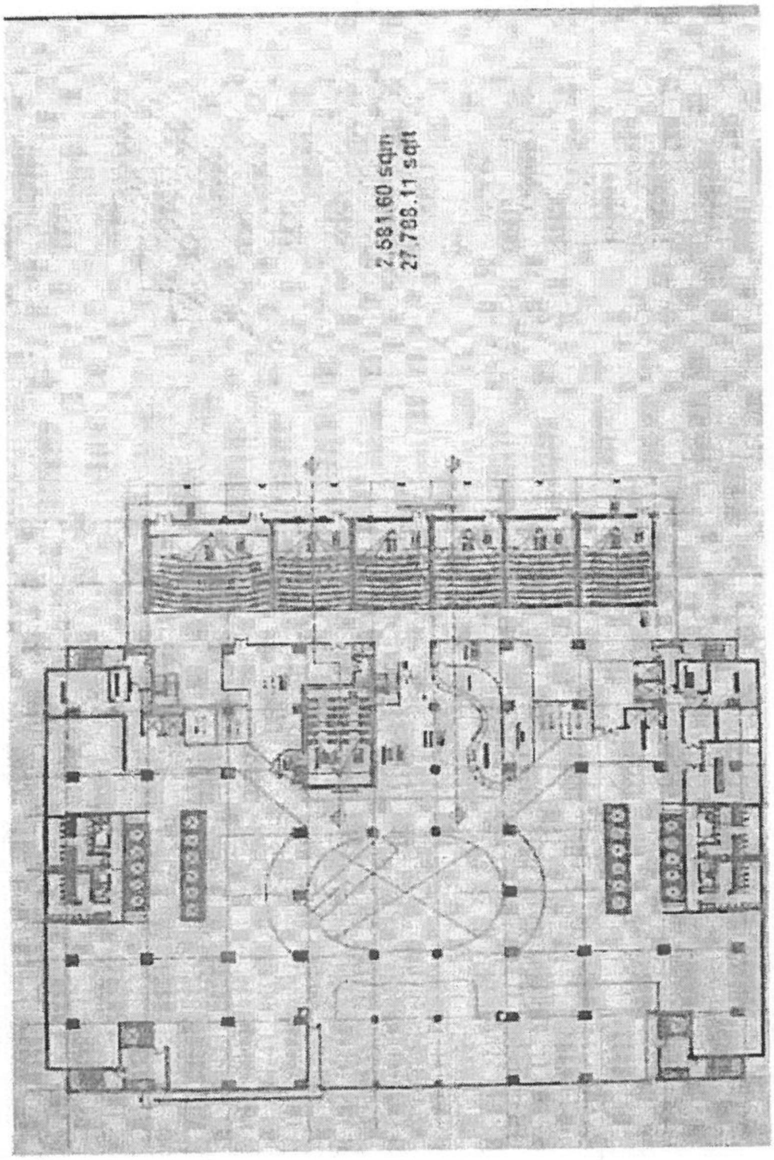
21. No Lessee shall make or permit to emanate in or from the Premises any odour or noxious smell which in the Lessor's opinion is offensive or unusual;

22. The Lessor reserves the right to revise and adjust this Terms of Management (Building Rules) from time to time by giving a prior 30-day-notice to the Lessee.

APPENDIX A1

THE PREMISES

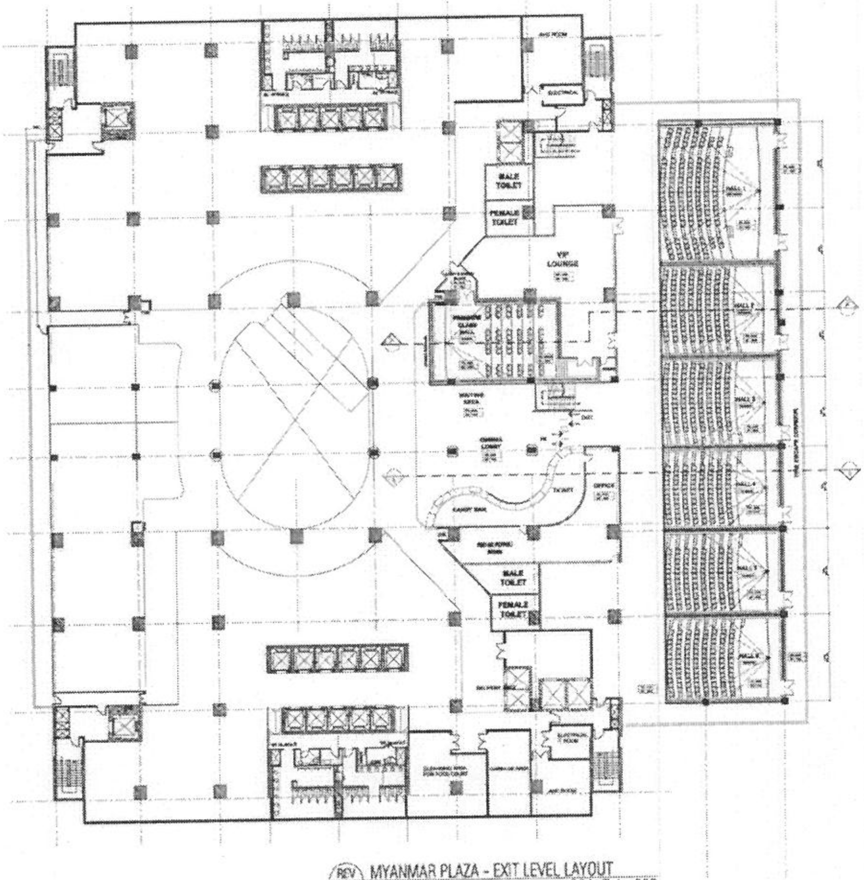
Unit 401 – 2,581.60 sqm on 4th Floor: please see the red area in the layout below.



APPENDIX B

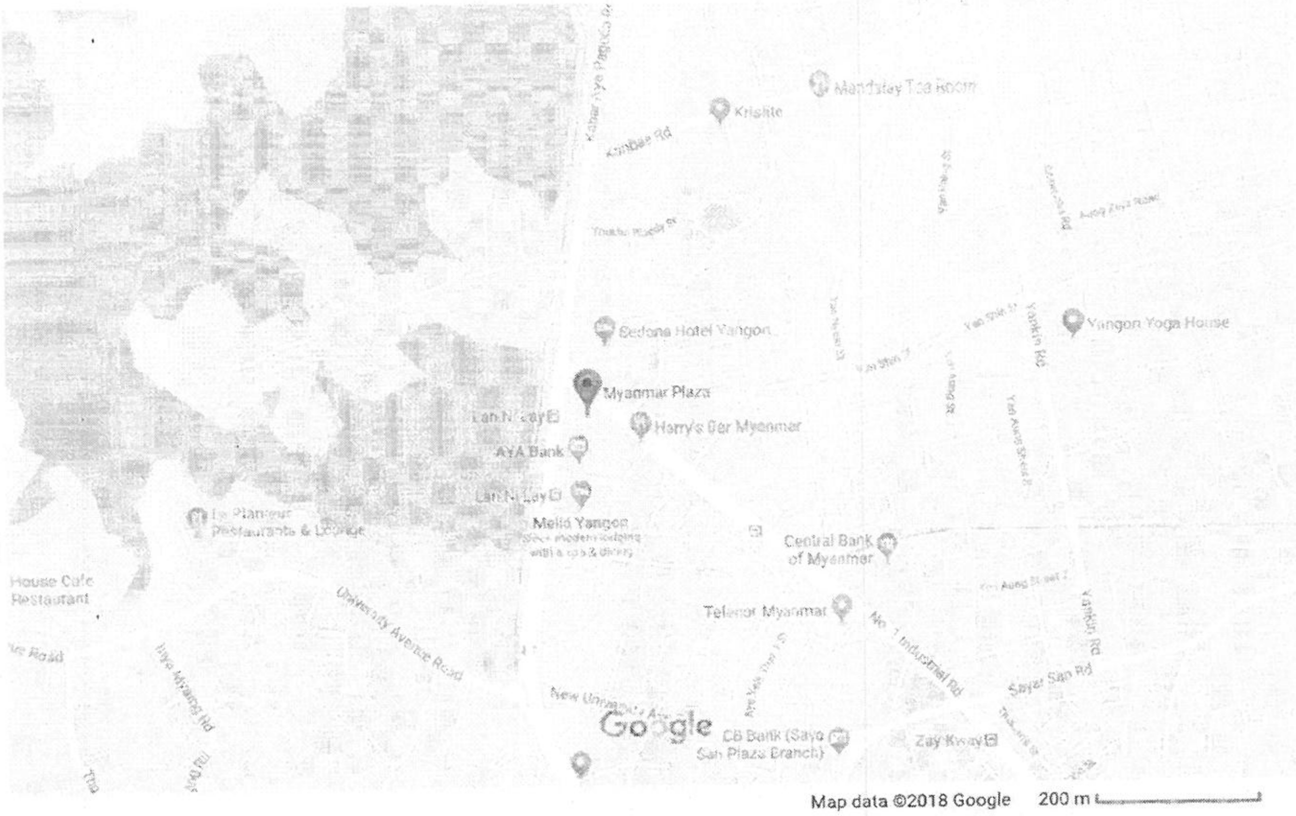
SERVICE CHARGE

Service Charge: (Item 10, Item 14, Annex I)	: $US 1.5/SQM/Month (One US Dollar and Fifty Cents per Square Meter per Month)
Commercial Tax (5%) (if applicable)	: $US 0.07 (Zero US Dollar and Seven Cents)
TOTAL SERVICE CHARGE	**: $US 1.57/SQM/Month (One US Dollar and Fifty Seven Cents per Square Meter per month)**



REV MYANMAR PLAZA - EXIT LEVEL LAYOUT
08 / 02 / 2017 SCALE 1 : 200

Google Maps Myanmar Plaza



Map data ©2018 Google 200 m

OFFICIAL PERMISSION TO USE THE LAND

In accordance with the BOT Contract and Lease Agreement between the Directorate of Hotels and Tourism and Hoang Anh Gia Lai Myanmar Co., Ltd for Hoang Anh Gia Lai Myanmar Centre signed on 18th December 2012, the Directorate of Hotels and Tourism, Myanmar hereby delivers the Project Land (18.131 acres) located at No. (192), Kaba Aye Pagoda Road, Bahan Township in Yangon Region, the Republic of the Union of Myanmar to Hoang Anh Gia Lai Myanmar Co., Ltd for a period of initial (30) years to use for the project of Hoang Anh Gia Lai Myanmar Centre and Hoang Anh Gia Lai Myanmar Co., Ltd hereby receives the said Land.

We attached the location map of the Land.

The Lessor

(U Aung Zaw Win)
Director General
Directorate of Hotels and Tourism

The Lessee

(Mr. Le Hung)
Director
Hoang Anh Gia Lai Myanmar Co., Ltd
General Director
Hoang Anh Construction and Development House Joint Stock Company

Dated this day of 2018

DEED OF NOVATION OF LEASE AGREEMENT

BETWEEN

HOANG ANH GIA LAIMYANMAR CO., LTD
the "Lessor"

AND

ROYAL ACE MEGA CO., LTD
the "Original Lessee"

AND

MYANMAR CINEMATIC CO., LTD
the "New Lessee"



Ref No. NOA/MC2/2017/RL/4F-401

NOVATION AGREEMENT OF

RETAIL LEASE AGREEMENT NO. MC2/2017/RL/4F-401 DATED 17TH JULY 2017

THIS NOVATION AGREEMENT of Retail Lease Agreement (Hereinafter called the "Novation") is made this day of 2018 (Hereinafter called the "Effective Date")

AMONG

HOANG ANH GIA LAI MYANMAR CO., LTD a company incorporated and existing under the laws of Myanmar, having its registered office address at No. 192 Kaba Aye Pagoda Road, Bahan Township, Yangon, Myanmar, represented by Mr. Cao Duy Thinh – Managing Director, a citizen of Vietnam holding passport number C1935427 issued on 10th August 2016. (Hereinafter called the "Lessor" which expression shall include its successors, permitted assigns and legal representatives) of the first part;

AND

ROYAL ACE MEGA CO., LTD. a company incorporated and existing under the laws of Myanmar, having its business office address at No 7 Thalwin Road, Kamaryut Township, Yangon, Myanmar, represented by Ms. Moe Nway Oo –Director, a citizen of Myanmar holding NRC number 12/KA MA YA (N) 058235 (Hereinafter called the "Original Lessee") of the second part;

AND

MYANMAR CINEMATIC CO., LTD. a company incorporated and existing under the laws of Myanmar, having its business office address at Level 8 Room 5 Crystal Tower Office, Between Pyay Road and Kyun Taw Road, Kamaryut Township, Yangon, Myanmar, represented by Ms. The Theint Wah holding NRC number 12/Kamaya (Naing) 062001 (Hereinafter called the "New Lessee") of the third part.

The Lessor, the Original Lessee and the New Lessee hereinafter referred to collectively as the "Parties" and separately as a "Party".

WHEREAS:

A. By the Retail Lease Agreement No. MC/2017/RL/4F-401 dated the 17th day of July 2017 (hereinafter called the "Lease Agreement") made between the Lessor of one part and the Original Lessee of the other part, the Lessor agreed to grant unto the Original Lessee and the Original Lessee agreed to take a lease of all that leased premises at Commercial Center, Phase 2, Hoang Anh Gia Lai Myanmar Centre Project – 192 Kaba Aye Pagoda Road, Bahan Township, Yangon, Myanmar, known as:

(i) Unit No. 401

Floor No: 4th Floor

Total Net Leasable area: 2,581.60 SQM (including areas of partitions); and

(ii) The right to use the corridor of Unit 501 (5th Floor) throughout the Lease Term and Renewed Term, as defined in the Lease Agreement, for the walkway access into the cinema auditoriums with the area of 300 SQM,

specified in Appendix A1 and Appendix A2 attached to the Lease Agreement (hereinafter collectively referred to as the "Leased Premises") for a term of Fifteen (15) years commencing from the Lease Commencement Date stated in Item 5 and item 8 Annex 1 of the Lease Agreement and subject to the covenants, terms and conditions therein set forth;

B. The Original Lessee wishes to transfer absolutely unto the New Lessee all its rights, title, liabilities, obligation, duties, responsibilities, interest and benefit in and to the Leased Premises and under the Lease Agreement and to be released and discharged from the Lease Agreement, subject to the terms and conditions contained herein;

C. The New Lessee acknowledges and agrees to take the complete and absolute novation from the Original Lessee as a party of the said Lease Agreement. The New Lessee hereby undertakes to perform and wishes to be bound by all the terms and conditions of the Lease Agreement in every way as if the New Lessee were named in the Lease Agreement as a party thereto in place of the Original Lessee, subject to the terms and conditions contained herein;

D At the requests of the Original Lessee and the New Lessee, the Lessor has agreed to the novation of the Lease Agreement and to the substitution of the New Lessee in place of the Original Lessee as a party to the Lease Agreement, subject to the terms and conditions contained herein.

NOW THIS NOVATION IS AGREED as follows:

1. THE NOVATION

In consideration of the New Lessee assuming the entire responsibilities for and undertaking to carry out, discharge and perform all whatsoever agreements, conditions, covenants, liabilities, stipulations and terms on the part of the Original Lessee contained in the Lease Agreement, the Original Lessee hereby absolutely transfers and conveys to and holds the same unto the New Lessee, with effect from the Effective Date of this Novation, all whatsoever rights, title, interests, benefits, remedies, obligations and liabilities of the Original Lessee in and to the said Leased Premises under or pursuant to the Lease Agreement upon the terms and conditions contained hereinafter.

2. ACKNOWLEDGMENT BY THE LESSOR

(a) In consideration of the New Lessee undertaking all whatsoever obligations and liabilities on the part of the Original Lessee expressed in the Lease Agreement and to discharge the same and observe perform and carry out all the agreements, covenants, stipulations, terms and conditions on the part of the Original Lessee in the Lease Agreement, the Lessor hereby accepts and acknowledge the liability of the New Lessee under the Lease Agreement in lieu of the liability of the Original Lessee. The Lessor hereby acknowledges and accepts that from the Effective Date of this Novation, the New Lessee shall be treated in every way as if the New Lessee were named in the Lease Agreement as a party thereto in place of the Original Lessee.

(b) The Lessor represents and warrants that:

(i) as of the Effective Date hereof, it has made no prior direct transfer (whether by way of security or otherwise) of any interest or obligation in or under the Lease Agreement; and

(ii) as of the Effective Date hereof, any and all omissions and actions, including payments, by the Original Lessee under the Lease Agreement prior to the Effective Date hereof shall be deemed to have been made by the New Lessee; simultaneously, all obligations

of the Original Lessee under the Lease Agreement required to be performed on or before the Effective Date hereof, included but not limited to payments and indemnities (if any), which have not been fulfilled shall be performed and discharged by the New Lessee.

3. THE ORIGINAL LESSEE'S COVENANTS

(a) The Original Lessee represents and warrants that all obligations of the Original Lessee under the Lease Agreement required to be performed on or before the Effective Date hereof have been fulfilled.

(b) The Original Lessee hereby expressly agrees and confirms that henceforth the Original Lessee shall have no rights, interest or benefits whatsoever arising from and/or to the Lease Agreement and the Leased Premises thereon or any part thereof and the Original Lessee hereby expressly acknowledges that from the Effective Date of this Novation the New Lessee is the person assumed all the obligations and liabilities, entitled to the rights, interest and benefits in and to the Leased Premises as well as over the Lease Agreement.

(c) Notwithstanding the warrant in Clause 3(a) and anything to the contrary herein contained,

(i) as of the Effective Date herein, any and all outstanding obligations and liabilities of the Original Lessee under or in respect of the Lease Agreement, whether arising or accruing before or on the Effective Date of this Novation, including payments and indemnities, shall be performed and discharged by the New Lessee;

(ii) the Original Lessee shall be obligated to any of its breaches of the applicable law of Myanmar regarding to performing the Lease Agreement before the Effective Date hereof, if any.

(d) The Original Lessee, jointly with the New Lessee, shall at all times hereafter save harmless and keep the Lessor indemnified against all actions proceedings claims demands penalties costs and expenses which may be brought or made against or incurred by the Lessor in connection with the Lessor's agreement to transfer and convey the lease of the Leased Premises and the Lease Agreement to the New Lessee from the Effective Date hereof.

4. THE NEW LESSEE'S COVENANTS

(a) The New Lessee hereby undertakes and covenants with the Lessor that the New Lessee shall perform all obligations and observe perform and comply with all the terms and conditions contained in the Lease Agreement.

(b) The New Lessee shall, jointly with the Original Lessee, at all times hereafter save harmless and keep the Lessor indemnified against all actions proceedings claims demands penalties costs and expenses which may be brought or made against or incurred by the Lessor in connection with the Lessor's agreement to accept the transfers and conveys the lease of the Leased Premises and the Lease Agreement to the New Lessee from the Effective Date hereof.

(c) Notwithstanding anything to the contrary stipulated herein, as of the Effective Date of this Novation, the New Lessee hereby undertakes and covenants with the Lessor that any and all outstanding obligations and liabilities of the Original Lessee under or in respect of the Lease Agreement, whether arising or accruing before or on the Effective Date of this Novation, including payments and indemnities (if any), shall be performed and discharged by the New Lessee; and the New Lessee, together with the

Original Lessee, shall jointly and severally indemnify the Lessor (together with its officers, employees, servants and agents) against any and all losses, damages, actions, proceedings, claims, demands, liabilities and costs and expenses (including full legal costs) which may be suffered or incurred by the Lessor or asserted against the Lessor by any person in respect of the matters set forth in Clause 3.(c)(ii).

(d) In amplification and not in derogation of the matters hereinbefore expressed and set forth, the Parties hereto hereby expressly agree and confirm with each other that subject only to the express terms conditions and modifications herein contained, the New Lessee shall further assume all and sundry the obligations and liabilities and shall be entitled to all whatsoever rights, interest and benefits imposed upon or vested in the Original Lessee by under or pursuant to the Lease Agreement as fully and effectively as if the New Lessee had been the party to the Lease Agreement in place of the Original Lessee and each of the Parties hereto severally covenants and undertakes to do all acts and execute all instruments necessary or expedient for the purpose of effecting the stipulations hereinbefore expressed.

5. EFFECTIVENESS

This Novation shall be deemed effective upon the execution of this Novation by the Parties and henceforth the New Lessee shall be governed by all the terms stipulations, agreements, covenants, provisions, restrictions and conditions contained in the Lease Agreement mutatis mutandis as if the New Lessee has been a party to the Lease Agreement in place of the Original Lessee.

6. ENTIRE AGREEMENT

(a) The terms and conditions of this Novation represent the entire agreement between the Parties relating to the novation of the Lease Agreement before the Effective Date hereof. Except as specifically modified by this Novation, all the terms and conditions of the Lease Agreement shall remain in full force and effect.

(b) Except as specifically provided herein, no provision in this Novation , or any action by the Parties herein prior to the Effective Date of this Novation, shall be construed as a waiver of any right under the Lease Agreement or any other agreement or applicable law against the other Party, including without limitation, any right with respect to any default under the Lease Agreement.

(c) If at any time any provision hereof is or becomes invalid, illegal, or unenforceable in any respect, such provision shall be ineffective to the extent necessary without affecting or impairing the validity, legality, and/or enforceability of the remaining provisions hereof.

(d) All the provisions of this Novation shall be deemed to be incorporated into and form an integral part of the Lease Agreement, subject to such alterations or variations where necessary to make the provisions of this Novation consistent with the provisions of such Lease Agreement, and in the event of any conflict or discrepancy between the provisions of the said Lease Agreement and any of the provisions of this Novation, the provisions of the said Lease Agreement shall prevail.

7. NOTICE

Any notice required to be served hereunder shall be sufficiently served on the receiving Party if sent by prepaid registered post addressed to the receiving Party at its address stated herein. Any notice shall be deemed to have been received by the

addressees on the day in which it ought in the due course of post to have been delivered.

8. STAMP DUTY

The New Lessee shall be responsible for doing Stamp Duty and the payment of the stamp duty payable in respect of this Novation. In addition, the Original Lessee and the New Lessee shall jointly and separately be responsible for any and all legal costs for the preparation of this Novation. No legal costs shall be charged to the Lessor.

9. BINDING ON SUCCESSORS

This Novation shall be binding on the respective permitted assigns, personal representatives and successors in title of the Parties hereto and herein.

10. TRANSFER AND ASSIGNMENT

The New Lessee shall have no right to assign and/or transfer by any mean the Lease Agreement and this Novation to any third party without the Lessor's prior consent in written. The New Lessee agrees and acknowledges that the Lessor may apply an administration fee for any request of transfer from the New Lessee.

11. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Novation shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Republic of the Union of Myanmar. In relation to any legal action or proceeding arising out of or in connection with this Novation, the Parties hereby irrevocably submit to the non-exclusive jurisdiction of the courts of the Republic of the Union of Myanmar.

12. DEFINITION

In this Novation save and except where the context otherwise requires:

(a) The expressions "the Original Lessee" and "the New Lessee" include the respective successors, personal representatives and permitted assigns of the Original Lessee and the New Lessee, and where two or more persons are included in either expression, the Novation binds such persons jointly and severally.

(b) Words importing the masculine gender also include the feminine and neuter gender.

(c) Words importing the singular number also include the plural number and vice versa.

(d) Words and expressions defined in the Lease Agreement, when used or referred to in this Novation, shall bear the same meaning as that provided for in the Lease Agreement.

(e) From the Effective Date of this Novation, the New Lessee shall be referred to as the "Lessee" in the communication between the Lessor and the New Lessee for the purposes of the Lease Agreement.

(THE REMAINDER OF THIS PAGE IS INTENTIONALLY LEFT BLANK)

IN WITNESS WHEREOF the Parties have hereunto set their hands the day and the year first above written.

LESSOR:
For and on behalf of
HOANG ANH GIA LAI MYANMAR CO., LTD

Name: Mr. Cao Duy Thinh
Position: Managing Director

ORIGINAL LESSEE:
For and on behalf of
ROYAL ACE MEGA COMPANY LTD.

Name: Ms. Moe Nway Oo
Position: Director

WITNESS:

Name: Ms. Le Thi Kim Hoa
Position: Sales and Marketing Director

WITNESS:

Name: Ms. Yap Mun Yue
Passport No. A37537580

NEW LESSEE:
For and on behalf of
MYANMAR CINEMATIC CO., LTD.

Name: Ms. Tha Theint Wah
Position: Director

WITNESS:

Name: Ms. ~~Yap Mun Yue~~ Akoyi Khine
~~Passport No. A37537580~~
NRC No. 098446

Mega Ace (Capital) Annual Salary Range (2018 - 2022)

No	Designation	Year 1			Year 2			Year 3			Year 4			Year 5		
		No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)
1	Manager	1	365,000.00	4,380,000.00	1	419,750.00	5,037,000.00	1	482,712.50	5,792,550.00	1	555,119.38	6,661,432.50	1	666,143.25	7,993,719.00
2	Supervisor	1	191,600.00	2,299,200.00	1	220,340.00	2,644,080.00		253,391.00	3,040,692.00	1	291,399.65	3,496,795.80	1	349,679.58	4,196,154.96
3	Accountant	1	185,000.00	2,220,000.00	1	212,750.00	2,553,000.00	1	244,662.50	2,935,950.00	1	281,361.88	3,376,342.50	1	337,634.25	4,051,611.00
5	Theater Technicia	2	172,000.00	2,064,000.00	2	189,200.00	2,270,400.00	2	217,580.00	2,610,960.00	2	250,217.00	3,002,604.00	2	300,260.40	3,603,124.80
6	Ticket Sales	4	153,000.00	1,836,000.00	4	168,300.00	2,019,600.00	4	193,545.00	2,322,540.00	4	222,576.75	2,670,921.00	4	267,092.10	3,205,105.20
7	F & B Sales	4	153,000.00	1,836,000.00	4	168,300.00	2,019,600.00	4	193,545.00	2,322,540.00	4	222,576.75	2,670,921.00	4	267,092.10	3,205,105.20
8	Attendee	5	153,000.00	1,836,000.00	5	168,300.00	2,019,600.00	5	193,545.00	2,322,540.00	5	222,576.75	2,670,921.00	5	267,092.10	3,205,105.20
9	Cleaner	6	153,000.00	1,836,000.00	6	168,300.00	2,019,600.00	6	193,545.00	2,322,540.00	6	222,576.75	2,670,921.00	6	267,092.10	3,205,105.20
	Total	24			24			23			24			24		

Mega Ace (City Square) Annual Salary Range (2018 - 2022)

No	Designation	Year 1			Year 2			Year 3			Year 4			Year 5		
		No. of Employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No. of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No. of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No. of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No. of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)
1	Manager	1	365,000.00	4,380,000.00	1	401,500.00	4,818,000.00	1	461,725.00	5,540,700.00	1	530,983.75	6,371,805.00	1	637,180.50	7,646,166.00
3	Accountant	1	155,000.00	1,860,000.00	1	170,500.00	2,046,000.00	1	196,075.00	2,352,900.00	1	225,486.25	2,705,835.00	1	270,583.50	3,247,002.00
5	Theater Tech	1	172,000.00	2,064,000.00	1	189,200.00	2,270,400.00	1	217,580.00	2,610,960.00	1	250,217.00	3,002,604.00	1	300,260.40	3,603,124.80
6	Ticket Sales	3	153,000.00	1,836,000.00	3	168,300.00	2,019,600.00	3	193,545.00	2,322,540.00	3	222,576.75	2,670,921.00	3	267,092.10	3,205,105.20
7	F & B Sales	4	153,000.00	1,836,000.00	4	168,300.00	2,019,600.00	4	193,545.00	2,322,540.00	4	222,576.75	2,670,921.00	4	267,092.10	3,205,105.20
8	Attendee	5	153,000.00	1,836,000.00	5	168,300.00	2,019,600.00	5	193,545.00	2,322,540.00	5	222,576.75	2,670,921.00	5	267,092.10	3,205,105.20
	Total	15			15			15			15			15		

[illegible]

[illegible]

Mega Ace (Myanmar Plaza) Annual Salary Range (2018 - 2022)

No	Designation	Year 1			Year 2			Year 3			Year 4			Year 5		
		No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)	No: of employee	Monthly Salary (MMK)	Annual Salary (MMK)
1	Manager	1	365,000.00	4,380,000.00	1	419,750.00	5,037,000.00	1	482,712.50	5,792,550.00	1	555,119.38	6,661,432.50	1	666,143.25	7,993,719.00
2	Supervisor	1	215,000.00	2,580,000.00	1	247,250.00	2,967,000.00	1	284,337.50	3,412,050.00	1	326,988.13	3,923,857.50	1	392,385.75	4,708,629.00
3	Accountant	1	185,000.00	2,220,000.00	1	212,750.00	2,553,000.00	1	244,662.50	2,935,950.00	1	281,361.88	3,376,342.50	1	337,634.25	4,051,611.00
4	Building Maintenance	1	250,000.00	3,000,000.00	1	287,500.00	3,450,000.00	1	330,625.00	3,967,500.00	1	380,218.75	4,562,625.00	1	456,262.50	5,475,150.00
5	Theater Technician	6	172,000.00	2,064,000.00	6	189,200.00	2,270,400.00	6	217,580.00	2,610,960.00	6	250,217.00	3,002,604.00	6	300,260.40	3,603,124.80
6	Ticket Sales	10	153,000.00	1,836,000.00	10	168,300.00	2,019,600.00	10	193,545.00	2,322,540.00	10	222,576.75	2,670,921.00	10	267,092.10	3,205,105.20
7	F & B Sales	6	153,000.00	1,836,000.00	6	168,300.00	2,019,600.00	6	193,545.00	2,322,540.00	6	222,576.75	2,670,921.00	6	267,092.10	3,205,105.20
8	Attendee	10	153,000.00	1,836,000.00	10	168,300.00	2,019,600.00	10	193,545.00	2,322,540.00	10	222,576.75	2,670,921.00	10	267,092.10	3,205,105.20
9	Cleaner	15	153,000.00	1,836,000.00	15	168,300.00	2,019,600.00	15	193,545.00	2,322,540.00	15	222,576.75	2,670,921.00	15	267,092.10	3,205,105.20
	[illegible]	51			51			51			51			51		

Myanmar Cinematic Company Limited

Level 8, Room No.5,Crystal Tower Office,Between Pyay Road & Kyun Taw Road,
7 Ward,Kamayut Township,Yangon, Myanmar

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ

မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်

ရန်ကုန်မြို့

ရက်စွဲ ။ ။ ခုနစ် ၊ လ ၊ ရက်။

အကြောင်းအရာ။ ။ မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်သို့ လုပ်ငန်းဆောက်ရွက်ချက်နှင့် ပတ်သတ်၍ ကတိဝန်ခံချက်ပေးပို့ခြင်း။

ကျွန်တော်များ "MYANMAR CINEMATIC Co., Ltd " သည် ပြည်ထောင်စုသမ္မတမြန်မာနိုင်ငံတော် တွင် မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ဥပဒေနှင့်အညီ အဆင့်မြင့်ရုပ်ရှင်ရုံ ဖွင့်လှစ်ခြင်းလုပ်ငန်း လုပ်ကိုင်ဆောင်ရွက်ရန် အတွက် မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ဥပဒေအရ ခွင့်ပြုမိန့်လျှောက်ထားသော ကုမ္ပဏီဖြစ်ပါသည်။

အောက်ဖော်ပြပါအချက်များကိုသိရှိလိုက်နာမည်ဖြစ်ကြောင်း ဝန်ခံကတိပြုပါသည်။

၁။ ဝန်ထမ်းများခန့်ထားခြင်း၊ ဝန်ထမ်းများ၏ လူမှုဖူလုံရေးနှင့် သက်သာချောင်ချိရေး ခံစားခွင့်ကိစ္စများတွင် သက်ဆိုင်ရာအလုပ်သမားညွှန်ကြားမှု ဦးစီးဌာနမှ ထုတ်ပြန်ထားသော တည်ဆဲဥပဒေ ၊ အမိန့် ၊ ညွှန်ကြားချက်များနှင့်အညီ တိကျစွာလိုက်နာ ဆောက်ရွက်မည် ဖြစ်ကြောင်း ဝန်ခံကတိပြုပါသည်။

၂။ ကျွန်တော်များကုမ္ပဏီအနေဖြင့် မီးဘေးနှင့် သဘာဝဘေးအန္တရာယ် ကြိုတင်တားဆီး ကာကွယ်ရေးနှင့် လုပ်ငန်းခွင် မတော်တဆထိခိုက်မှုများ အန္တရာယ်မဖြစ်ပေါ်စေရန် ကြိုတင် ကာကွယ်ရေး စီမံချက်ရေးဆွဲ၍ လုပ်ငန်းများ ဆောင်ရွက်သွားမည် ဖြစ်ကြောင်း ဝန်ခံကတိ ပြုပါသည်။

၃။ ကျွန်တော်များကုမ္ပဏီအနေဖြင့် မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ကော်မရှင်၏ ခွင့်ပြုမိန့်ဖြင့် အဆိုပြုလုပ်ငန်း လုပ်ကိုင်ဆောင်ရွက်ရာတွင် ပတ်ဝန်းကျင်ညစ်ညမ်းမှု မဖြစ်ပေါ်စေရန် လိုအပ်သောအစီအမံများ ပြုလုပ်၍ လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်မည်ဖြစ်ကြောင်း ဝန်ခံကတိပြုပါသည်။

လေးစားစွာဖြင့်

Managing Director

Myanmar Cinematic Company Limited

Level 8, Room No.5,Crystal Tower Office,Between Pyay Road & Kyun Taw Road,
7 Ward,Kamayut Township,Yangon, Myanmar

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်
ရန်ကုန်မြို့

ရက်စွဲ ။ ။ ခုနှစ် ၊ လ ၊ ရက်။

အကြောင်းအရာ။ ။ ဝန်ထမ်းများ၏ လစာဝင်ငွေအပေါ်တွင် ဝင်ငွေခွန် ပေးဆောင်ခြင်းနှင့် စပ်လျဉ်း၍ ဝန်ခံကတိပြုခြင်းကိစ္စ ။

ကျွန်တော်တို့၏ "MYANMAR CINEMATIC Co., Ltd" သည် ဝန်ထမ်းများ၏ ဝင်ငွေခွန်ပေးဆောင်ခြင်းကို ၎င်းတို့၏ တစ်နှစ်စာလစာဝင်ငွေ ၄,၈၀၀,၀၀၀ ကျပ် (စာဖြင့် လေးဆယ့်ရှစ်သိန်းကျပ်) နှင့် အထက်ရရှိသော ဝန်ထမ်းများ၏ ဝင်ငွေမှ ဝင်ငွေခွန်ဥပဒေအရ ခံစားခွင့်ပြုထားသည့် သက်သာခွင့်များနုတ်ယူပြီး ဝင်ငွေခွန်တွက်ချက်ပြီး ပြည်တွင်းအခွန်များ ဦးစီးဌာနသို့ မှန်မှန်မပျက်မကွက် ပေးဆောင်သွားမည်ဖြစ်ကြောင်း ဝန်ခံကတိပြုပါသည်။

လေးစားစွာဖြင့်

ထိုးသားကိုမင်းဝါ

Managing Director

Myanmar Cinematic Company Limited

Myanmar Cinematic Company Limited

Level 8, Room No.5,Crystal Tower Office,Between Pyay Road & Kyun Taw Road,
7 Ward,Kamayut Township,Yangon, Myanmar

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်
ရန်ကုန်မြို့

ရက်စွဲ ။ ။ ခုနှစ် ၊ လ ၊ ရက်။

အကြောင်းအရာ။ ။လူမှုရေးဆိုင်ရာ တာဝန်ယူဆောင်ရွက်မှုအစီအစဉ် ။

လူမှုရေးဆိုင်ရာ တာဝန်ယူဆောင်ရွက်မှု အစီအစဉ်အနေဖြင့် အသားတင်အမြတ်ငွေ၏ ၂ ရာခိုင်နှုန်းအား ထည့်ဝင်ရန် စီစဉ်ထားသည့်အပြင် စက်မှုကဏ္ဍ ဖွံ့ဖြိုးစေရန်ရည်ရွယ်ပြီး ကျွန်ုပ်တို့၏ ဝန်ထမ်းများအတွက် စွမ်းရည်တည်ဆောက်ခြင်း မူဝါဒလမ်းစဉ်အား အသုံးပြုသွားရန်လည်း စီစဉ်ထားပါသည်။

- ပညာရေးကဏ္ဍ
- ကျန်းမာရေး စောင့်ရှောက်မှုကဏ္ဍ
- လူမှုရေး ကဏ္ဍ
- သဘာဝဘေးအန္တရာယ် ကာကွယ်ရေး
- ဒေသခံပြည်သူများ ဖွံ့ဖြိုးရေး

လေးစားစွာဖြင့်

[illegible]
Managing Director
Myanmar Cinematic Company Limited

Myanmar Cinematic Company Limited

Level 8, Room No.5,Crystal Tower Office,Between Pyay Road & Kyun Taw Road,
7 Ward,Kamayut Township,Yangon, Myanmar

သို့

ဥက္ကဋ္ဌ
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်
ရန်ကုန်မြို့

ရက်စွဲ ။ ။ ခုနှစ် ၊ လ ၊ ရက်။

အကြောင်းအရာ။ ။ မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှု ကော်မရှင်သို့ ပတ်ဝန်းကျင်ညစ်ညမ်းမှု မရှိစေရန် ဆောက်ရွက်ထားမှု အခြေအနေတင်ပြခြင်း ။

ဤအထက်ပါ အကြောင်းအရာကိစ္စနှင့်ပတ်သတ်၍ ကျွန်တော်တို့၏ "MYANMAR CINEMATIC CO.,LTD" အနေဖြင့် လုပ်ငန်းဆောင်ရွက်ရာတွင် ပတ်ဝန်းကျင်ညစ်ညမ်းမှုမရှိစေရန် လိုအပ်သောအစီအမံများ၊ ကြိုတင်ကာကွယ်မှုများ ပြုလုပ်ဆောင်ရွက်ထားမည်ဖြစ်ပါသည်။ လုပ်ငန်းခွင်အတွင်းကျန်းမာရေးနှင့် ညီညွတ်သော သန့်စင်ခန်းများ လုံလောက်စွာစီမံထားရှိခြင်း ၊ ရေသုံးစွဲရန် သုံးရေများအလုံအလောက် ရရှိအောင် ဆောင်ရွက်ထားခြင်း ၊ အမှိုက်စွန့်ပစ်ရန်နေရာများအား စနစ်တကျ စီမံထားခြင်း စသည့် အစီအစဉ်များကို စနစ်တကျ စီမံထားရှိမည် ဖြစ်ပါသည်။ ကျွန်တော်တို့လုပ်ငန်းခွင်အတွင်းမှ ရရှိလာမည့် စွန့်ပစ်ပစ္စည်းများကိုစနစ်တကျ စွန့်ပစ်နိုင်အောင် စီမံ ဆောက်ရွက်ထားမည် ဖြစ်ပါသည်။

လေးစားစွာဖြင့်

[illegible]
Managing Director
Myanmar Cinematic Company Limited

Myanmar Cinematic Company Limited

Level 8, Room No.5,Crystal Tower Office,Between Pyay Road & Kyun Taw Road,
7 Ward,Kamayut Township,Yangon, Myanmar

သို့

ဉက္ကဋ္ဌ
မြန်မာနိုင်ငံရင်းနှီးမြှုပ်နှံမှုကော်မရှင်
ရန်ကုန်မြို့

ရက်စွဲ ၊ ၂၀၁၈ ခုနှစ် ၊ လ ၊ ရက်

အကြောင်းအရာ။ ။ မီးဘေးကြိုတင်ကာကွယ်ရေးအစီအစဉ် ။

ကျွန်တော်တို့ "Myanmar Cinematic Co., Ltd" အနေဖြင့် မီးဘေးကြိုတင်ကာကွယ်ရေး အစီအစဉ်အား အောက်ဖော်ပြပါ အချက်အလက်များအတိုင်း ပြင်ဆင်မည်ဖြစ်ကြောင်းတင်ပြ အပ်ပါသည်။

- အချက်ပေးစနစ်
- မီးဘေးကြိုတင်ကာကွယ်ရေး သင်တန်းပေးခြင်း
- လုံခြုံရေး ကင်မရာများ
- ဆေးလိပ်သောက်သည့်နေရာ သတ်မှတ်ပေးခြင်း
- မီးသတ်ဆေးဘူးများ အသုံးပြုနည်းသင်တန်းပေးခြင်း
- မီးအာမခံထားခြင်း
- မီးဘေးအန္တရာယ်ကာကွယ်ရန် သန့်ရှင်းအောင်ထားခြင်း
- မတော်တဆ ထိခိုက်မှု မဖြစ်စေရန် မီးဘေးကာကွယ်ရေးစည်းကမ်းများ
- မီးသတ်ဆေးဘူးများ

လေးစားစွာဖြင့်

(signature)

ဒေါ်ခြံသင်းဒါ

Managing Director

Myanmar Cinematic Company Limited

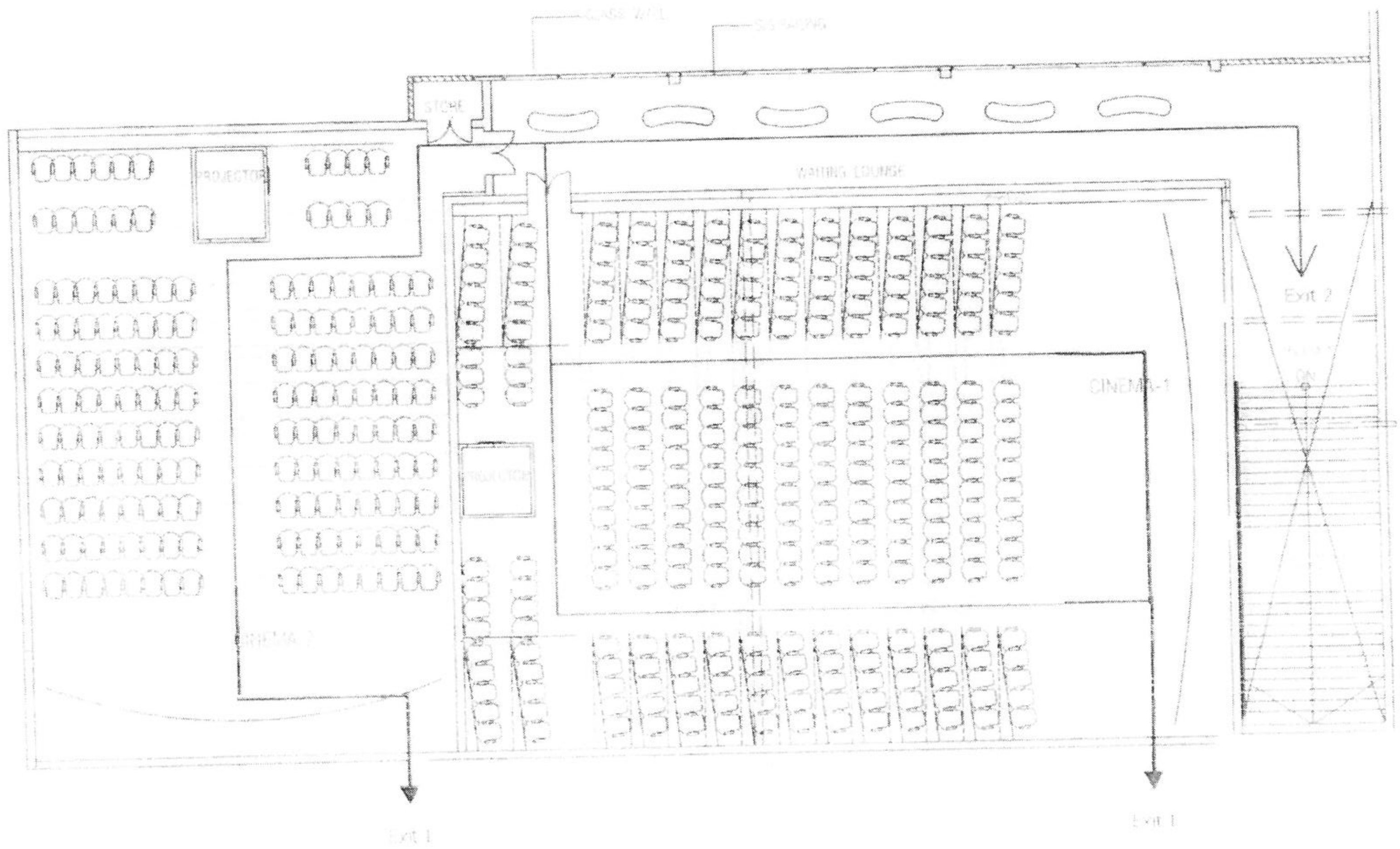
FIRE SAFETY PLAN

1. Fire drill will be conducted on a regular basis, at least two times in a year, to ensure all personnel are aware of the proper procedure to take in the event of a fire.
2. Regular checkup for the expiry date of fire extinguishers mounted in the premise, accessibility of the fire exist ways and necessary training will be conducted.
3. In the even of a fire, the following are the basic steps to take:
   a. Upon discovery of fire
   b. Leave the scene of fire immediately
   c. Raise alarm of the fire
   d. Confine the fire
   e. Extinguish small fire by using portable fire extinguishers



4. The following fire extinguishers are installed in the premise:
   a. 8 – Fire extinguishers (4.5 KG);
   b. 1 – Firehose reel water pipe;
   c. 6 – Smoke Digital in Hall (1), and 1 in Projector room;
   d. 6 – Smoke Digital – Hall (2), and 1 in Projector room;
   e. 1 – Fire Alarm outside hall 1; and
   f. 1 – Fire Alarm outside hall 2.

CITY MALL (TAUNGGYI) FIRE ESCAPE PLAN



Mega Ace (Capital)

AVERAGE TICKET PRICE AND CONCESSION PRICE

Unit Price per		
	Tickets	3,800
	Concession	671

Profit Rate		
	Tickets	50.0%
	Concession	70.0%

Rate of Increase		
	Tickets	8.0%
	Concession	8.0%

Unit: Kyats

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ticket Price	3,800	4,100	4,420	4,770	5,150	5,560	6,000	6,480	6,990	7,540
Concession	671	720	770	830	890	960	1,030	1,110	1,190	1,280

EXPECTED ADMISSION

Unit: Thousand People

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Addmittance	225	236	248	260	273	287	296	305	314	323
Occupancy										

EXPECTED NUMBER OF MOVIES RELEASE (LOCAL & FOREIGNER)

Unit: Titles/ year

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
MOVIES RELEASE	60	66	73	80	88	92	97	102	107	112

EXPECTED TOTAL BOX OFFICE COLLECTION PER YEAR (Including Producer sharing & Based on 30% Occupancy)

Number of Pax in the Hall		
	Hall 1	146
	Hall 2	156
	Hall 3	114

Unit: Million Kyats

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hall 1	299	329	362	398	430	464	501	526	553	580
Hall 2	320	352	387	426	460	497	537	563	592	621
Hall 3	235	259	284	313	344	378	416	458	504	554
Total Collection	854	939	1,033	1,137	1,234	1,339	1,454	1,548	1,648	1,756

BOX OFFICE (FULL) PROJECTION FOR NEXT 5 YEARS

Total Halls : 3 halls
Total seating capacity: 404 pax

Year 2018							
Hall 1		Hall 2			Hall 3		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
13	2000	15	2000	2200	11	2000	2200
39	2800	45	2800	3200	44	2800	3200
48	3500	50	3500	3800	33	3500	3800
34	4000	34	4000	4200	22	4000	4200
6	10000	6	10000	11000	4	10000	11000
Full House (1 show)	499,200		527,000	575,800		388,700	426,800
Full House (1 day)	2,496,000		2,635,000	2,879,000		1,943,500	2,134,000
Full House (1 month)	74,880,000		79,050,000	86,370,000		58,305,000	64,020,000

Note: 5 shows a day
Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (three 2D movies) full box office for 1 month 212,235,000
Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (two 2D & one 3D movies) full box office for 1 month 225,270,000

Year 2019							
Hall 1		Hall 2			Hall 3		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
13	2500	15	2500	2800	11	2500	2800
39	3200	45	3200	3500	44	3200	3500
48	3800	50	3800	4000	33	3800	4000
34	4500	34	4500	4800	22	4500	4800
6	10500	6	10500	11500	4	10500	11500
Full House (1 show)	555,700		587,500	631,700		434,700	468,400
Full House (1 day)	2,778,500		2,937,500	3,158,500		2,173,500	2,342,000
Full House (1 month)	83,355,000		88,125,000	94,755,000		65,205,000	70,260,000

Note: 5 shows a day
Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (three 2D movies) full box office for 1 month 236,685,000
Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (two 2D & one 3D movies) full box office for 1 month 248,370,000

Year 2020							
Hall 1		Hall 2			Hall 3		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
13	3000	15	3000	3500	11	3000	3500
39	3800	45	3800	4500	44	3800	4500
48	4500	50	4500	5000	33	4500	5000
34	5000	34	5000	5500	22	5000	5500
6	11000	6	11000	11500	4	11000	11500
Full House (1 show)	639,200		677,000	761,000		502,700	568,500
Full House (1 day)	3,835,200		4,062,000	4,566,000		3,016,200	3,411,000
Full House (1 month)	115,056,000		121,860,000	136,980,000		90,486,000	102,330,000

Note: 6 shows a day
Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (three 2D movies) full box office for 1 month 327,402,000
Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (two 2D & one 3D movies) full box office for 1 month 354,366,000

Year 2021							
Hall 1		Hall 2			Hall 3		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
13	3000	15	3000	3500	11	3000	3500
39	3800	45	3800	4500	44	3800	4500
48	4800	50	4800	5000	33	4800	5000
34	5200	34	5200	5800	22	5200	5800
6	11500	6	11500	12000	4	11500	12000
Full House (1 show)	663,400		701,800	774,200		519,000	577,100
Full House (1 day)	3,980,400		4,210,800	4,645,200		3,114,000	3,462,600
Full House (1 month)	119,412,000		126,324,000	139,356,000		93,420,000	103,878,000

Note: 6 shows a day
Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (three 2D movies) full box office for 1 month 339,156,000
Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (two 2D & one 3D movies) full box office for 1 month 362,646,000

Year 2023							
Hall 1		Hall 2			Hall 3		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3B
13	3600	15	3600	3800	11	3600	3800
39	4500	45	4500	5000	44	4500	5000
48	5300	50	5300	5500	33	5300	5500
34	5800	34	5800	6000	22	5800	6000
6	12000	6	12000	12500	4	12000	12500
Full House (1 show)	745,900		790,700	836,000		588,100	625,300
Full House (1 day)	4,475,400		4,744,200	5,016,000		3,528,600	3,751,800
Full House (1 month)	134,262,000		142,326,000	150,480,000		105,858,000	112,554,000

Note: 6 shows a day

Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (three 2D movies) full box office for 1 month 382,446,000

Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (two 2D & one 3D movies) full box office for 1 month 397,296,000

Year 2022							
Hall 1		Hall 2			Hall 3		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
13	3200	15	3200	3800	11	3200	3800
39	4200	45	4200	5000	44	4200	5000
48	5000	50	5000	5500	33	5000	5500
34	5500	34	5500	6000	22	5500	6000
6	11500	6	11500	12000	4	11500	12000
Full House (1 show)	701,400		743,000	833,000		552,000	623,300
Full House (1 day)	4,208,400		4,458,000	4,998,000		3,312,000	3,739,800
Full House (1 month)	126,252,000		133,740,000	149,940,000		99,360,000	112,194,000

Note: 6 shows a day

Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (three 2D movies) full box office for 1 month 359,352,000

Hall 1, Hall 2 & Hall 3 (two 2D & one 3D movies) full box office for 1 month 388,386,000

Mega Ace (City Square)

AVERAGE TICKET PRICE AND CONCESSION PRICE

Unit Price per		
	Tickets	3,500
	Concession	618

Profit Rate		
	Tickets	50.0%
	Concession	70.0%

Rate of Increase		
	Tickets	8.0%
	Concession	8.0%

Unit: Kyats

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ticket Price	3,500	3,780	4,080	4,400	4,750	5,130	5,540	5,980	6,450	6,960
Concession	618	660	710	760	820	880	950	1,020	1,100	1,180

EXPECTED ADMISSION

Unit: Thousand People

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Addmittance Occupancy	200	210	221	232	243	255	263	271	279	287

EXPECTED NUMBER OF MOVIES RELEASE (LOCAL & FOREIGNER)

Unit: Titles/ year

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
MOVIES RELEASE	52	57	63	69	76	80	84	88	93	97

EXPECTED TOTAL BOX OFFICE COLLECTION PER YEAR (Including Producer sharing & Based on 30% Occupancy)

Number of Pax in the		
	Hall 1	268
	Hall 2	156

Unit: Million Kyats

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hall 1	450	495	545	599	647	699	755	792	832	873
Hall 2	250	275	303	333	359	388	419	440	462	485
Total Collection	700	770	847	932	1,006	1,087	1,174	1,232	1,294	1,359

BOX OFFICE (FULL) PROJECTION FOR NEXT 5 YEARS

Total Halls : 2 halls
Total seating capacity: 424 pax

Year 2018				
Hall 1		Hall 2		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
40	1000	30	1000	1500
60	1500	30	1500	2000
60	2000	30	2000	2500
80	2500	45	2500	3000
28	3000	21	3000	3500
Full House (1 show)	534,000		310,500	388,500
Full House (1 day)	2,136,000		1,242,000	1,554,000
Full House (1 month)	64,080,000		37,260,000	46,620,000

Note: 4 shows a day
Hall 1 & Hall 2 (two 2D movies) full box office for 1 month 101,340,000
Hall 1 & Hall 2 (2D + 3D movies) full box office for 1 month 110,700,000

Year 2019				
Hall 1		Hall 2		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
40	1500	30	1500	2000
60	2000	30	2000	2500
60	2500	30	2500	3000
80	3000	45	3000	3500
28	3500	21	3500	3800
Full House (1 show)	668,000		388,500	462,300
Full House (1 day)	2,672,000		1,554,000	1,849,200
Full House (1 month)	80,160,000		46,620,000	55,476,000

Note: 4 shows a day
Hall 1 & Hall 2 (two 2D movies) full box office for 1 month 126,780,000
Hall 1 & Hall 2 (2D + 3D movies) full box office for 1 month 135,636,000

Year 2020				
Hall 1		Hall 2		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
40	1800	30	1800	2200
60	2200	30	2200	2800
60	2800	30	2800	3200
80	3200	45	3200	3800
28	3800	21	3800	4000
Full House (1 show)	734,400		427,800	501,000
Full House (1 day)	2,937,600		1,711,200	2,004,000
Full House (1 month)	88,128,000		51,336,000	60,120,000

Note: 4 shows a day
Hall 1 & Hall 2 (two 2D movies) full box office for 1 month 139,464,000
Hall 1 & Hall 2 (2D + 3D movies) full box office for 1 month 148,248,000

Year 2021				
Hall 1		Hall 2		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
40	2000	30	2000	2500
60	2500	30	2500	3000
60	3000	30	3000	3500
80	3500	45	3500	4000
28	4000	21	4000	4500
Full House (1 show)	802,000		466,500	544,500
Full House (1 day)	4,010,000		2,332,500	2,722,500
Full House (1 month)	120,300,000		69,975,000	81,675,000

Note: 5 shows a day
Hall 1 & Hall 2 (two 2D movies) full box office for 1 month 190,275,000
Hall 1 & Hall 2 (2D + 3D movies) full box office for 1 month 201,975,000

Year 2022				
Hall 1		Hall 2		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
40	2500	30	2500	3000
60	2800	30	2800	3500
60	3200	30	3200	3800
80	3800	45	3800	4200
28	4200	21	4200	4800
Full House (1 show)	881,600		514,200	598,800
Full House (1 day)	4,408,000		2,571,000	2,994,000
Full House (1 month)	132,240,000		77,130,000	89,820,000

Note: 5 shows a day

Hall 1 & Hall 2 (two 2D movies) full box office for 1 month	209,370,000
Hall 1 & Hall 2 (2D + 3D movies) full box office for 1 month	222,060,000

Year 2023				
Hall 1		Hall 2		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
40	2800	30	2800	3000
60	3200	30	3200	3500
60	3600	30	3600	3800
80	4000	45	4000	4200
28	4800	21	4800	4800
Full House (1 show)	974,400		568,800	598,800
Full House (1 day)	4,872,000		2,844,000	2,994,000
Full House (1 month)	146,160,000		85,320,000	89,820,000

Note: 5 shows a day

Hall 1 & Hall 2 (two 2D movies) full box office for 1 month	231,480,000
Hall 1 & Hall 2 (2D + 3D movies) full box office for 1 month	235,980,000

Mega Ace (Maynmar Plaza Phase 2)

AVERAGE TICKET PRICE AND CONCESSION PRICE

Unit Price per		
	Tickets	4,000
	Concession	706

Profit Rate		
	Tickets	50.0%
	Concession	70.0%

Rate of Increase		
	Tickets	8.0%
	Concession	8.0%

Unit: Kyats

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ticket Price	4,000	4,320	4,660	5,030	5,430	5,860	6,320	6,820	7,360	7,940
Concession	706	760	820	880	950	1,020	1,100	1,180	1,270	1,370

EXPECTED ADMISSION PER YEAR

Unit: Thousand People

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Addmittance Occupancy	580	609	639	671	705	740	762	785	809	833

EXPECTED NUMBER OF MOVIES RELEASE (LOCAL & FOREIGNER)

Unit: Titles/ year

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
MOVIES RELEASE	110	121	133	146	161	169	178	186	196	206

EXPECTED TOTAL BOX OFFICE COLLECTION PER YEAR FOR TOTAL 7 HALLS WITH 1080 SEATING CAPACITY (Including Producer sharing & Based on 30% Occupancy)

Total Number of Pax in 7 Hall	7 Halls	1080 pax

Unit: Million Kyats

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
7 Halls	2,300	2,530	2,783	3,061	3,306	3,571	3,856	4,049	4,252	4,464
TOTAL	2,300	2,530	2,783	3,061	3,306	3,571	3,856	4,049	4,252	4,464

BOX OFFICE (FULL) PROJECTION FOR 5 YEARS

Total Halls : 7 halls
Total seating capacity: Approximately 1056 pax
Average number of rows per hall : 11 rows

Year 2019					
ONE (1) VIP PREMIUM HALL			SIX (6) NORMAL HALLS		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
48	12000	15000	28	2000	2500
			28	3000	3500
			42	4000	4500
			42	5000	5500
			28	5500	6000
			Total 168/hall		
Full House (1 show)	576,000	720,000	Full House (1 show)	672,000	756,000
Full House (1 day)	2,880,000	3,600,000	Full House (1 day)	3,360,000	3,780,000
Full House (1 month)	86,400,000	108,000,000	Full House (1 month)	100,800,000	113,400,000

Note: 5 shows a day
6 Halls (all 2D movies) full box office for 1 month 691,200,000
1 VIP Hall & 4 Normall Halls for 2D movies + 2 Normal Halls for 3D movies - full box office for 1 month 716,400,000

Year 2020					
ONE (1) VIP PREMIUM HALL			SIX (6) NORMAL HALLS		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
48	12500	15500	28	2200	2800
			28	3500	3800
			42	4200	4800
			42	5500	5800
			28	6000	6500
			Total 168/hall		
Full House (1 show)	600,000	744,000	Full House (1 show)	735,000	812,000
Full House (1 day)	3,000,000	3,720,000	Full House (1 day)	3,675,000	4,060,000
Full House (1 month)	90,000,000	111,600,000	Full House (1 month)	110,250,000	121,800,000

Note: 5 shows a day
6 Halls (all 2D movies) full box office for 1 month 751,500,000
1 VIP Hall & 4 Normall Halls for 2D movies + 2 Normal Halls for 3D movies - full box office for 1 month 774,600,000

Year 2021					
ONE (1) VIP PREMIUM HALL			SIX (6) NORMAL HALLS		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
48	14000	16000	28	2500	3000
			28	3800	4200
			42	4500	5000
			42	5800	6000
			28	6200	6800
			Total 168/hall		
Full House (1 show)	672,000	768,000	Full House (1 show)	782,600	854,000
Full House (1 day)	4,032,000	4,608,000	Full House (1 day)	4,695,600	5,124,000
Full House (1 month)	120,960,000	138,240,000	Full House (1 month)	140,868,000	153,720,000

Note: 6 shows a day
6 Halls (all 2D movies) full box office for 1 month 966,168,000
1 VIP Hall & 4 Normall Halls for 2D movies + 2 Normal Halls for 3D movies - full box office for 1 month 991,872,000

Year 2022					
ONE (1) VIP PREMIUM HALL			SIX (6) NORMAL HALLS		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
48	15000	16500	28	2800	3200
			28	4000	4500
			42	4800	5200
			42	6000	6200
			28	6500	7000
			Total 168/hall		
Full House (1 show)	720,000	792,000	Full House (1 show)	826,000	890,400
Full House (1 day)	4,320,000	4,752,000	Full House (1 day)	4,956,000	5,342,400
Full House (1 month)	129,600,000	142,560,000	Full House (1 month)	148,680,000	160,272,000

Note: 6 shows a day
6 Halls (all 2D movies) full box office for 1 month 1,021,680,000
1 VIP Hall & 4 Normall Halls for 2D movies + 2 Normal Halls for 3D movies - full box office for 1 month 1,044,864,000

Year 2023					
ONE (1) VIP PREMIUM HALL			SIX (6) NORMAL HALLS		
Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D	Seating Category (Number of Pax)	Price/ 2D	Price/ 3D
48	16000	17000	28	3000	3200
			28	4500	4500
			42	5000	5200
			42	6500	6800
			28	6800	7000
			Total 168/hall		
Full House (1 show)	768,000	816,000	Full House (1 show)	883,400	915,600
Full House (1 day)	4,608,000	4,896,000	Full House (1 day)	5,300,400	5,493,600
Full House (1 month)	138,240,000	146,880,000	Full House (1 month)	159,012,000	164,808,000

Note: 6 shows a day

6 Halls (all 2D movies) full box office for 1 month 1,092,312,000

1 VIP Hall & 4 Normall Halls for 2D movies + 2 Normal Halls for 3D movies - full box office for 1 month 1,103,904,000